

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat: III - Recht und Ordnung
Amt: Bauordnungsamt AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

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

Ansprechpartner(in): [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20264-24-92 eingegangen am: 04.07.2024 Datum: 9. August 2024

Grundstück: Grünheide (Mark), Grünheide, ~

Gemarkung: Grünheide

Flur:

Flurstück:

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grünheide (Mark) nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsstand: 26.06.2024

Sehr geehrter Herr Christiani,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.

Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

Umweltamt

SG Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a) Einwendungen:

Die in Kapitel 9.4 aufgelisteten Altlasten sind bisher nicht in den Planzeichnungen dargestellt. Die Liste ist nicht vollständig.

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

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

b) Rechtsgrundlage:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m. W. v. 04.03.2021

§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die Flächen der Altlasten (Begründung, Kap. 9.4) sind in der zeichnerischen Darstellung zu kennzeichnen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), da deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können und Nutzungseinschränkungen unterliegen. Folgende Altlasten sind in der Liste zu ergänzen:

Reg. Nr.	Bezeichnung	Art	Rechtswert, Hochwert (ETRS89/33N)
0224670085	Mülldeponie Hangelberg	san. Altablagerung	426384, 5806271
0224670168	Berliner Müllaglage Spreenhagen	Altlastverd. Fläche Altablagerung	423801, 5800776

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur**
Stabstelle Ländliche Entwicklung/Kreisplanung

Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Kommunen (§2 Abs. 6 ROG).

Das Ziel der Verringerung der Freiflächeninanspruchnahme steht im Interessenkonflikt mit dem derzeitigen Wohnungsmangel. Dennoch ermöglichen die bestehenden Grundsätze sowie Ziele der Raumordnung (ROG, LEP HR, Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“) der Gemeinde Grünheide, aufgrund der besonderen Bedeutung als Grundfunktionaler Schwerpunkt, wie im Antrag beschrieben, Wachstumsreserven von **8,2 ha** bis zum Jahr 2029 (vgl. Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“). Diese beziehen sich allerdings nur auf den Ortsteil

Grünheide und sind daher nicht auf die einzelnen Ortsteile übertragbar, weshalb die Entwicklungsoption für jeden Ortsteil individuell betrachtet werden muss.

Wohnbaufläche Nr. 1,3	(0,4ha)	– keine Bedenken
Wohnbaufläche Nr. 1.13	(0,6ha)	– keine Bedenken
Wohnbaufläche Nr. 1.31	(0,8ha)	– keine Bedenken

Wohnbaufläche Nr. 1.35 (0,6ha)

Laut FNP Hangelsberg ist diese Fläche als „Fläche für Wald“ ausgewiesen und nicht wie im Antrag beschrieben bereits als Wohnbaufläche (Geoportal Grünheide).

Wohnbaufläche Nr. 1.56	(0,5ha)	– keine Bedenken
-------------------------------	----------------	------------------

Hinweis

Im Punkt 1.4.6 wird erläutert, dass der Anteil an Wohnbauflächen aus der Innenentwicklung heraus 3,9 ha beträgt, die Summe aus der Tabelle 16 ergibt jedoch nur 2,9 ha.

Gemischte Baufläche Nr. 2.6	– keine Bedenken
Gemischte Baufläche Nr. 2.18	– keine Bedenken
Gemischte Baufläche Nr. 2.35	– keine Bedenken

Änderungsflächen Kagel-Erknerstraße 1.30 (9 ha)

Kagel besitzt mit einer Einwohnerzahl von **1511** eine Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR von **1,5 ha**. Aufgrund der 6-fachen höheren Ausweisung von Siedlungsflächen, entgegen den zugewiesenen Wachstumsreserven, wird ein Antrag auf Zielabweichung benötigt. Die Änderungsfläche 1.30 befindet sich auf einem Waldgebiet. Gemäß §1 BWaldG ist der Wald zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Zudem liegt die potenzielle Siedlungsfläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund dessen kann keine Eignung der Änderungsfläche 1.30 für eine Siedlungsfläche festgestellt werden.

Änderungsfläche Spreeau (0,6ha)

Die Änderungsfläche Spreeau befindet sich auf einem Waldgebiet. Gemäß §1 BWaldG ist der Wald zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Änderungsfläche Kagel Zum Bauernsee (0,5 ha)

Die Änderungsfläche Zum Bauernsee befindet sich auf einem Waldgebiet. Gemäß §1 BWaldG ist der Wald zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Zudem liegt die potenzielle Siedlungsfläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund dessen kann keine Eignung der Änderungsfläche Kagel Zum Bauernsee für eine Siedlungsfläche festgestellt werden.

Der erhöhte Bedarf an Wachstumsreserven beruht laut Antrag auf den Analysen des Landesplanerisches Konzept „Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“. Dabei stützt sich das dargestellte Wohnraumdefizit für **3222 Personen** auf das im Konzept beschriebene **Szenario 3** (vgl. LKE BB, S.33). Dieses Szenario gewichtet die Verteilung des prognostizierten Zuzugs von Arbeitskräften zugunsten des näheren Umfelds. Aus aktuellen Zahlen heraus geht jedoch hervor, dass der Wohnsitz der Tesla-Mitarbeiter primär in der Metropole Berlin verortet ist, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Entwicklung unter der Annahme von **Szenario 3** auszugehen ist. Für eine **realitätsnahe Betrachtung** und um **die Charakteristika der einzelnen Ortsteile beizubehalten**, sollte vielmehr von einem **Szenario 2** ausgegangen werden.

Unter Betrachtung des **Szenarios 2** würde ein Wohnraumdefizit für nur noch **680 Personen** (340 Arbeitskräfte*durschn. Haushaltsgröße 2,0) bestehen, anstatt **3222 Personen**. Unter dieser Annahme könnte das Wohnraumdefizit bereits durch die Siedlungsflächen in derzeitiger Planung (5,4ha), den Wohnbauflächen der Innenentwicklung (2,9ha) sowie durch die gemischten Bauflächen zum größten Teil gedeckt werden.

Aufgrund des Interessenkonflikt zwischen Freiflächeninanspruchnahme sowie dem Wohnungsmangel sollten die neu ausgewiesene Siedlungsflächen zwingend, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, effizient genutzt werden.

Wachstum sollte organisch im Einklang mit den bestehenden Infrastrukturen generiert werden, um mögliche Unterversorgungen vorzugreifen. Aufgrund der oben beschriebenen Darstellung zur Entwicklung der geringeren gemeindebezogenen Verteilung des prognostizierten Zuzugs von Arbeitskräften, als im Antrag dargestellt, kann aus Sicht des Kreisentwicklungsamtes keine Legitimation für eine höhere Wachstumsreserve, entgegen den Zielen des LEP HRs sowie des sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, festgestellt werden. Mit einer 6-fachen höheren Ausweisung von Siedlungsflächen, entgegen den Zielen der Raumordnung, besteht die Gefahr von Überlastung sowohl für soziale als auch für technische Infrastruktur, deren Vorhandensein auch im Interesse der beantragenden Kommune kritisch zu prüfen ist.

Umweltamt

SG untere Naturschutzbehörde

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile der Gemeinde Grünheide eröffnet die Möglichkeit, die bisherigen Flächennutzungen auf den Prüfstand zu heben. Angesichts der großen ökologischen Herausforderungen unserer Zeit – Klimawandel, Artensterben, Verlust der biologischen Vielfalt- sollte sich die Darstellung der Entwicklungspotentiale nicht, so wie der Vorentwurf vermuten lässt, nur auf die Neuausweisung von Bauflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) konzentrieren. Die Neuaufstellung des FNP sollte Anlass für die Gemeinde sein, aufzuzeigen, wie, trotz wirtschaftlicher Erfordernisse, ein ressourcenschonender Umgang mit den Schutzgütern (Boden, Wasser, Landschaft mit ihrer Flora und Fauna) gelingen kann.

Eine besondere Rolle wird in diesem Planverfahren die Neuaufstellung des Landschaftsplanes (LP) spielen. Beide Entwürfe müssen zeitgleich und in enger Abstimmung erarbeitet werden. In einem gemeinsamen Planungsprozess sind die gemeindlichen Vorstellungen über die zukünftigen Flächennutzungen untereinander abzuwägen. Unverzichtbar ist die Darstellung von Maßnahmenflächen im Sinne der Landschaftspflege. Von besonderer Bedeutung sind dabei Maßnahmen des Wasserrückhalts in der Landschaft. Der Schutz des Landschaftsschutzgebietes „Müggelspree- Löcknitzer- Wald- und Seengebiet“ muss oberste Priorität haben. Der Vorentwurf des FNP weist Flächen aus, die diesem Schutzziel widersprechen. Die Notwendigkeit des Flächenverbrauchs innerhalb des LSG in Mönchwinkel (Neu Spreeauer Straße), Kagel (Erknerstraße) und Fangschleuse (Löcknitzgrund) ist mit dem erhöhten Wohnraumbedarf, als Folge der Tesla- Ansiedlung, nicht zu begründen.

Die geplanten Gewerbeansiedlungen (Tesla-Erweiterung, Gewerbegebiet Hangelsberg Nord) führen zu großflächigen Waldverlusten, die in der Gemeinde Grünheide nicht ersetzt werden können. Mit der Darstellung eines unmittelbar angrenzenden Waldgebietes für regenerative Energien (Windpark) zwischen Hangelsberg und Kienbaum wird der weitere Verlust eines Waldökosystems vorbereitet. Die zweifelsfrei notwendige Energiewende darf nicht zu

irreversiblen Umweltschäden führen. Der geplante Standort lässt diese Entwicklung befürchten.

Umweltamt

SG untere Wasserbehörde

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Grünheide sollen entsprechend der Begründung des Vorentwurfes Nr. 1.4.9 Neuausweisungen von Wohnstandorten berücksichtigt werden. Der Wohnstandort in der Siedlung Freienbrink im Ortsteil Spreeau grenzt im Norden an das festgesetzte Wasserschutzgebiet Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße. Die Siedlung Freienbrink liegt vollständig und damit der geplante Wohnstandort, derzeitig eine Waldfläche, im Einzugsgebiet der Wasserfassung. Durch die Gemeinde sollte eine Neubebauung gegen die Trinkwasserversorgung abgewogen werden.

Die Neuausweisung des Wohnstandortes im OT Kagel berührt ein Feuchtgebiet, das nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) Absatz 3 von baulichen Anlagen freizuhalten ist, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

Nach §5 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, zu kennzeichnen.

Weiterhin sollen nach § 5 BauGB neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Gefahrenkarten nach § 74 WHG erfassen Risikogebiete, die bei Hochwasserereignissen mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit betroffen sind. Im Flächennutzungsplan sind dementsprechend die Risikogebiete für ein Hochwasserereignis mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit, HQ 200, darzustellen.

Nach § 78b WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen.

Bauordnungsamt

AG untere Denkmalschutzbehörde

Die im Schriftteil und in den Plänen eingetragenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. Da ständig Bau- Bodendenkmale neu eingetragen werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können.

Die Denkmalliste des Landkreises oder-Spree fortgeschrieben.

Ggf. erhalten Sie durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ergänzende Hinweise.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Infolge veränderter Anforderungen hinsichtlich der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Grünheide (Mark) mit den Ortsteilen Grünheide, Kagel, Kienbaum, Hangelsberg, Mönchwinkel und Spreeau vollständig überarbeitet und neu erstellt.

Es wird in der Begründung dargelegt, dass für die Gemeinde Grünheide (Mark) die Wohnbauflächenerweiterung aus der Eigenentwicklungsoption bei 8,7 ha liegt. Eine Wachstumsreserve von 8,2 ha besteht nur für den OT Grünheide. Diese soll selbst nicht im OT Grünheide umgesetzt werden. Eine Begründung dieser Entscheidung ist nicht dargelegt. Vielmehr sollen die OT Kagel und Spreeau davon partizipieren. Da grundsätzlich die Hauptorte, die auch über die entsprechende Infrastruktur verfügen, zu stärken sind, kann diese Entscheidung nicht nachvollzogen werden.

Die beabsichtigte Entwicklung geht zudem nicht mit den Zielen der Raumordnung konform. Aus diesem Grund wird ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen in OT Kagel und Spreeau/Freienbrink erforderlich. Der Antrag bezieht sich auf einen Umfang von 10,16 ha. Das betrifft die im FNP dargestellten **Flächen 1.30 und 1.56**. Eine Entscheidung über die Rechtmäßigkeit zur Umwandlung dieser Waldfläche (außerdem Fläche 1.30 Lage im LSG) in Wohnbauflächen kann erst nach Genehmigung des Zielabweichungsantrages getroffen werden.

Mit Neuauaufstellung des Flächennutzungsplanes sind sämtliche Belange neu zu betrachten und zu bewerten. Bauflächen, die in den Ursprungsplänen enthalten, aber bisher nicht bebaut wurden, sind nicht automatisch gesetzt und unantastbar. Auch diese sind in die Bilanz einzurechnen.

Mönchwinkel

Für die **Flächen 5.7 und 1.57** liegen B-Pläne und eine Änderung zum FNP im Entwurf vor. Aus planungsrechtlicher Sicht wurden keine Zustimmungen zur baulichen Nutzung dieser Bereiche erteilt (Bedarfsnachweis, fehlende Begründung, Siedlungsanschluss). Die Lage der Flächen im LSG kommt erschwerend hinzu.

Die Änderung der **Fläche 1.49a** von Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet in Wohnbaufläche enthält aus planungsrechtlicher Sicht keine Zustimmung (fehlender Siedlungsanschluss).

Hangelsberg

Fläche 5.5 – Änderung Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung soziale Zwecke ist nicht begründet.

Grünheide

Im Ursprungsplan sind eine Vielzahl von Campingplätzen als Grünfläche mit Zweckbestimmung oder Wald dargestellt. Diese erhalten nun den Status Sonderbaufläche. Diese Flächen nehmen ausschließlich Wald in Anspruch und liegen im Landschaftsschutzgebiet. Es sind daher grundsätzlich Waldumwandlungen und Vereinbarkeiten mit dem LSG erforderlich (**Flächen 4.7, 4.10, 4.11**).

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung erneuerbare Energien wird mit einem Windpark belegt (B-Plan in Aufstellung). Insofern kann die Zweckbestimmung entsprechend konkretisiert werden.

Im Gemeindegebiet gibt es Altlastenverdachtsflächen. Diese sind in der Begründung aufgelistet.

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden (betrifft u. a. die Flächen 3.7, 3.8 in Hangelsberg; siehe Stellungn. LOS zur 2. Änderung FNP Hangelsberg vom 29.09.2023). Zweck dieser Kennzeichnung ist eine „Warnfunktion“ für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan.

In der Begründung wird unter Pkt. 2.8 dargelegt, dass Sporteinrichtungen als Sonderbauflächen und Grünflächen mit Zweckbestimmung dargestellt werden. Im Widerspruch dazu ist im OT Kagel eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dargestellt (Fläche 5.3).

Hinweis:

Der FNP überplant sechs Ortsteile. Im Plandokument sind diese namentlich zu benennen (für den Ortsunkundigen sehr hilfreich).

Landwirtschaftsamt

SG Agrarentwicklung/ Untere Jagd- und Fischereibehörde

Die vorliegende Planung dient der Neuausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen aufgrund der Tesla-Ansiedlung und der damit verbundenen gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen beschränkt sich auf das Tesla-Umfeld.

Die drei Flächen zur Neuausweisung von Wohnstandorten sind, im derzeit rechtskräftigen FNP, zum größten Teil als Waldfläche ausgewiesen. Demnach berührt die FNP-Änderung indirekt agrarstrukturelle Belange.

Bei der konkreten Planung von A+E-Maßnahmen, im eigentlichen Bebauungsplanverfahren, ist § 15 BNatSchG anzuwenden. Dieser besagt, dass bei der Planung von A+E-Maßnahmen „...vorrangig zu prüfen ist, 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 Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann.“

Landwirtschaftsflächen dienen in erster Linie der Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Dennoch darf auch die von Ihnen ausgehende Erholungsfunktion der offenen Landschaft nicht ausgeblendet werden.

Bei unter 10% landwirtschaftlicher Nutzfläche im Gemeindegebiet, ist diese dringend zu erhalten.

Freundliche Grüße


im Auftrag


Amtsleiterin

Gemeinde Grünheide (Mark)
Bauamt
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide

Per E-Mail an: bauleitplanung@gemeinde-gruenheide.de

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

Bearb.: 
Gesch.-Z.: 11-GL5-4613-2-006/2024-
001/007

Tel.: 
Fax: 

Dok.-Nr.: A-2024-00056091
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 25.11.2024

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Grünheide - Neufassung

Verfahrensschritt: Vorentwurf; Stand 26.06.2024 (CESA Investment GmbH & Co. KG, Berlin)

Gemeinde: Grünheide (Mark)
Kreis: Oder-Spree
Region: Oderland-Spree

Anfrage vom:
04.07.2024

Eingang am:
04.07.2024

Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Neuaufstellung des o. g. FNP geben wir folgende Stellungnahme ab:

- ☒ **Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
☐ Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- ☐ Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen
☐ Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
☒ **Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter u. g. Voraussetzung möglich**
3,3 Anrechnung auf **Eigenentwicklungsoption (EEO)** in ha

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 2.6 LEP HR - Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- Z 2.12 LEP HR - Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6
GL 4
GL 5

14467 Potsdam
03046 Cottbus
15236 Frankfurt (Oder)

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

Telefon

0331-866-8701
0331-866-8789
0335-06076-9932

Fax

0331-866-8703
0331-866-8799
0335-60676-9944

ÖPNV

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

- Z 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete; Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen
- 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
- Z 5.5 LEP HR – Eigenentwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 LEP HR – Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- 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.
- Z 2.1 TRP GSP – Festlegung des OT Grünheide der Gemeinde Grünheide als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)

In Bereichen, in denen eine Siedlungsentwicklung und die Entwicklung einer Fläche für die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen sind, sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Die Planungen befinden sich somit nicht im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR.

Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Wohn- und gemischte Bauflächen)

Mit Ausnahme des Standortes „Wiesenweg“ im OT Mönchswinkel schließen sämtliche geplanten Wohnsiedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete an. Es liegt für diese kein Konflikt zu Z 5.2 LEP HR vor.

Die Umnutzung des Standortes „Wiesenweg“ (rechtswirksamer Bebauungsplan für Sondernutzung Wochenendhäuser) in eine Wohnsiedlungsfläche widerspricht aufgrund der standörtlichen Lage ohne Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet Z 5.3 LEP HR. Um eine Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung zu erreichen, ist zur Darstellung der bestehenden Nutzung zurückzukehren.

Die Gemeinde Grünheide gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5 LEP HR), d. h.:

- Die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der EEO (1 ha / 1000 EW: d. h. für Grünheide ca. 8,7 ha) geplant werden;
- gemäß dem sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Grünheide als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt, somit kann die Gemeinde im Ortsteil Grünheide über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR (2 ha / 1000 EW) in Höhe von 8,3 ha verfügen.

Die folgende Übersicht stellt die Potenziale für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung, die der EEO bzw. der WR anzurechnen wären, der zulässigen maximalen EEO und WR für Grünheide gegenüber:

Der Gemeinde Grünheide zur Verfügung stehende EEO	8,7 ha
Inanspruchnahme durch nicht ausgeschöpfte Potenziale aus den wirksamen Teil-FNP und aus rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplänen außerhalb des GSP	- 0,0 ha
Geplante Inanspruchnahme durch Flächen aus Bebauungsplänen im Verfahren	- 2,7 ha
• Mönchwinkel, BP 53 „Neu Mönchwinkel“ (0,7 ha)	
• Hangelsberg, BP 57 „Gewerbepark Hangelsberg Nord“ (2,0 ha)	
Geplante Inanspruchnahme durch weitere Flächen aus dem FNP-Vorentwurf	- 0,6 ha
• Spreeau, Freienbrink, Flur 6, Flurstück 252	
Verbleibende EEO für weitere Planungen in der Gemeinde Grünheide	5,4 ha

Dem GSP (OT Grünheide) zur Verfügung stehende WR: Sie steht in ihrem gesamten Umfang für weitere Planungen zur Verfügung.	8,3 ha
--	---------------

Es bleibt festzuhalten, dass die geplanten Wohn- und Mischbauflächen vom Umfang her das nach LEP HR zulässige Maß von EEO und WR nicht überschreiten¹.

Gewerbliche Bauflächen

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen wurden im Wesentlichen im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren (BP 01/08a, BP 13 – 1. Änderung, BP 46, BP 57 und BP 60) landesplanerisch bewertet und stehen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Sonderbauflächen für Zwecke der Freizeit und Erholung

Die dargestellten Sonderbauflächen für Camping, Erholung, Freizeit und Erholung sowie Wochenendhausgebiete sichern im Wesentlichen den Bestand. Bisher nicht in den wirksamen Teil-FNP der ehemaligen Gemeinden als Bauflächen dargestellte bestehende Gebiete dieser Art wurden ergänzt. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Sonderbaufläche erneuerbare Energien

Der dargestellten Sonderbaufläche stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Der in Aufstellung befindliche BP 52 „Windpark Kienbaum - Hangelsberg“, dessen Plangebiet mit der Sonderbaufläche identisch ist, setzt Windenergieanlagen fest. Soll eine Nutzung für andere erneuerbare Energien (z. B. Solarenergie) zulässig sein, ist – abgesehen von der Änderung des BP 52 – die Lage im künftigen Vorranggebiet VR-WEN 52 „Hangelsberg“ des TRP EE in Betracht zu ziehen. Im weiteren Verfahren sind die dann in Aufstellung befindlichen Ziele des TRP EE zu berücksichtigen bzw. nach Inkraftsetzung des Planes die Ziele des rechtswirksamen TRP EE zu beachten. Eine Hybridplanung (Wind und Solar) ist im Vorranggebiet grundsätzlich möglich, soweit der Vorrang der Windenergienutzung durch entsprechende Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan wirksam gesichert wird.

¹ Die Wohnbaufläche im Ortsteil Kagel Nr. 1.30 wurde in die Betrachtung nicht einbezogen. Für diese Fläche wurde parallel zum Verfahren zur Neuaufstellung des FNP ein Zielabweichungsverfahren für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Tesla-Umfeld beantragt. Durch die beantragte Zielabweichung soll die Planung von ca. 9 ha Wohnsiedlungsflächen ermöglicht werden, da deren Größenumfang Z 5.5 übersteigt.

Sonderbauflächen Nahversorgung

Die entsprechenden Änderungen des FNP umfassen neu zu errichtende Standorte für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels in Hangelsberg und Kagel. Gemäß Z 2.12 LEP HR ist die Lage großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes beinhaltet die gesamtgemeindliche Betrachtung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Grünheide zum Einzelhandel und die Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Festlegung des potenziellen Nahversorgungsstandortes in Hangelsberg ist nunmehr um den Standort in Kagel zu ergänzen. Vor dem Hintergrund der Ausführungen unter Punkt 3.7. „Handel / Nahversorgung“ in der Begründung zum FNP, regen wir an, eine räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in die Planung zu übernehmen. Nur diese könnte dann als Grundlage für die raumordnerische Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben dienen. Wir verweisen dazu insbesondere auf die Ziele 2.12 und 2.14 LEP HR, wonach die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ggf. von deren Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs abhängig ist.

Generelle Anmerkungen

Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Für aus dem FNP abgeleitete verbindliche Bauleitpläne ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Teile des Gemeindegebietes befinden sich in Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten. Über die Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasserschutz im Kapitel 9.6 der Planbegründung hinaus sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz, die im BRP HV festgelegt wurden, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die EEO bezieht sich auf die Gemeindeebene. Über eine räumliche Zuordnung der EEO im Gemeindegebiet entscheiden die Gemeinden, sie können z. B. die gesamte EEO auch in einem Ortsteil bündeln (vgl. Begründung zu Z 5.5 LEP HR). Die nach Einwohnerzahl der Ortsteile gestaffelte EEO aus Tabelle 14 der Planbegründung entspricht daher nicht landesplanerischen Vorgaben.

In der Planbegründung, S. 53 oben sollte der erste Satz so formuliert werden: „Flächen im Innenbereich bzw. der Innenentwicklung sind aus landesplanerischer Sicht für eine Anrechnung auf EEO bzw. WR nicht relevant.“

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)
- Regionalplan Oderland-Spree - Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) vom 21.06.2021 (ABl. S. 812)
- 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)

- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Erneuerbare Energien (TRP EE) der Region Oderland-Spree vom 29.01.2024, öffentliche Auslegung vom 11.03.2024 bis 24.05.2024; im Internet aufrufbar unter [Sachlicher Teilregionalplan Erneuerbare Energien | Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree \(rpg-oderland-spree.de\)](https://rpg-oderland-spree.de)

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 für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.

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 Behördenbeteiligung zu Bauleitplänen nur **in digitaler Form durchzuführen** und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren** nur **in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an **unser Referatspostfach** gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur **Aktualisierung des Raumordnungskatasters/ Planungsinformationssystems (PLIS)** an das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)/ **Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de**
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.



Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree * Regionale Planungsstelle
Eisenbahnstraße 140 * 15517 Fürstenwalde/Spree

Ansprechperson: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung [REDACTED]
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Ort, Datum: Fürstenwalde/Spree,
07. August 2024

Regionalplanerische Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark)

Frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Grünheide (Mark) beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für ihr Gemeindegebiet. Der Geltungsbereich umfasst alle sechs Ortsteile (Grünheide (Mark), Hangelsberg, Kagel, Kienbaum, Mönchwinkel und Spreeau) und eine Fläche von ca. 12.700 ha. Die regionale Planungsstelle begrüßt die Neuaufstellung eines gesamtgemeindlichen FNP.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) zählt laut Z 1.1 LEP HR zum Berliner Umland (BU). Der Ortsteil Grünheide ist im Teilregionalplan „Siedlungsstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach Z 2.1 als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Zusammenfassende regionalplanerische Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich bei Beachtung der natur- und wasserschutzrechtlichen Erfordernisse in Einklang mit Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung. Die abschließende Beurteilung der landesplanerischen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanung.

Regionalplanerische Hinweise zu Planungen und Maßnahmen, die den Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“, den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie den Integrierten Regionalplan bzw. das o. g. Vorhaben berühren können, sind wie folgt begründet:

Hinweise zur Windenergienutzung:

Gemäß dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) und dem Brandenburgischen Flächenzielgesetz (BbgFIZG) sind im Land Brandenburg Windenergiegebiete mit einem definierten Flächenbeitrag festzulegen. Werden in einer Region bis zum 31.12.2027 mindestens 1,8 % der Regionsfläche an Windenergiegebieten in den Regionalplänen festgelegt, endet außerhalb dieser Gebiete die derzeit geltende Privilegierung der Windenergienutzung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Ab diesem Zeitpunkt dürfen WEA dann grundsätzlich nur noch in den Vorranggebieten Windenergienutzung oder auf Flächen entsprechender Bebauungspläne oder Flächennutzungsplänen errichtet werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree billigte den Vorentwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree vom 29. Januar 2024, bestehend aus den textlichen und zeichnerischen Festlegungen. Im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ werden 32 Vorranggebiete für Windenergienutzung auf einer Gesamtfläche von 1,97 % der Region ausgewiesen.

Ebenso beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen (Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ mit Begründung und Umweltbericht sowie eine zweckdienliche Unterlage) nach § 9 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG). Die öffentliche Bekanntmachung über die förmliche Beteiligung zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ erfolgte am 28.02.2024 (ABl. Nr.8).

Der Öffentlichkeit sowie den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurde bis zum 24. Mai 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet und bearbeitet.

Kienbaum-Hangelsberg

Die Sonderbaufläche Erneuerbare Energien „Kienbaum-Hangelsberg“ überlagert sich mit folgenden fachrechtlichen Belangen, die als Negativkriterium bzw. einzelfallbezogenes Abwägungskriterium eine Festlegung als Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN) im o. g. Teilregionalplan ausschließen:

- Linienförmige Infrastruktur - Anbauverbotszone der L385 und des Hochspannungsnetzes (N 21)
- Wälder mit nicht kompensierbaren Waldfunktionen (A 09)

Wir empfehlen eine Verkleinerung der Fläche, sodass die Anbauverbotszonen (N 21) und die Waldfläche (A 09) berücksichtigt werden.

Ebenfalls bitten wir um ein Abstimmungsgespräch zum VR WEN 52 Hangelsberg, da sich im nördlichen Bereich der Sonderbaufläche Abweichungen zur Gebietskulisse ergeben haben.

Hinweise zur Rohstoffgewinnung:

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich Flächen mit Bergbauberechtigung und Baubeschränkungsgebiete, welche auch als solche gekennzeichnet sind. Bei Überplanung dieser Gebiete, empfehlen wir eine Abstimmung mit dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

Hinweise zur Siedlungsentwicklung / Wohnbauflächen:

Im Zuge der Errichtung und des geplanten Ausbaus der Tesla-Gigafactory besteht im Umfeld aktuell und zukünftig eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde Grünheide (Mark) und das Amt Spreenhagen sind im „Landesplanerischen Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg“ als Teil des engeren Bezugsraums mit höchster Lagegunst eingestuft (LPK Tesla Kapitel 3.5). Die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Gemeinde Spreenhagen entspricht demzufolge grundsätzlich den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen.

In der Gemeinde Grünheide ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5 2 LEP HR). Zusätzlich zu den quantitativ nicht begrenzten Potenzialen der Innentwicklung kann dafür die Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren genutzt werden (Z 5.5 Abs. 2 LEP HR). Gemäß der eingereichten Planunterlagen stehen der Gemeinde nach Abzug der bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bis 2029 noch 5,4 ha der Eigenentwicklungsoption zur Verfügung.

Der Ortsteil Grünheide (Mark) erhält als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) gemäß Z 5.7 LEP HR als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern über die Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW) hinaus. Die verfügbare zusätzliche Wachstumsreserve wird in den Planunterlagen mit 8,2 ha angegeben.

Die erforderliche Prüfung der zur Verfügung stehenden Entwicklungsoptionen sowie deren Inanspruchnahme durch das Planvorhaben erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanung.

Im Vorentwurf des FNP werden Wohnbauflächen mit einer Fläche von insgesamt 3,9 ha ausgewiesen, die bereits im rechtskräftigen FNP dargestellt sind und die der Innentwicklung zuzuordnen sind. Hinzu kommen ca. 3,5 ha bereits ausgewiesene, aber noch nicht realisierte gemischte Bauflächen, welche anteilig für die Wohnnutzung genutzt werden können.

Die dargestellte Erweiterungsfläche der Fläche W 1.3, sowie anteilig die Erweiterung der gemischten Baufläche 2.18 befinden sich im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen ist mit den zuständigen Landesbehörden abzustimmen. Bezüglich der Einordnung der Flächen 2.18 im OT Grünheide 2.35 im OT Spreeau als Potenziale der Innentwicklung empfehlen wir die Abstimmung mit der GL bzw. der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Hinweise zur Neuausweisung von Wohnbauflächen

Insgesamt werden im FNP neue Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 10,1 ha ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Flächen W 1.30 (ca. 9 ha) und W 1.28 (ca. 0,5 ha) im OT Kagel, sowie W 1.55 und W 1.56 im OT Spreeau (0,6 ha).

Die aufgeführten Planungsabsichten stehen voraussichtlich im Widerspruch zu den Zielen Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklungsoption) da die im FNP neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen die Kapazitäten der vorhandenen Entwicklungspotentiale überschreiten. Laut Planunterlagen ist in diesem Zusammenhang ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag angestrebt, um die Wachstumsreserve des GSP Grünheide für die Entwicklung von Wohnbauflächen in den anderen Ortsteilen der Gemeinde nutzen zu können. Konkrete Informationen zu einem möglichen ZAV liegen noch nicht vor.

Die Fläche W 1.30 im OT Kagel wurde im Rahmen der „Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree im Jahr 2022 als Potenzialfläche mit insgesamt 14,6 ha analysiert und mit einer mittleren Eignung bewertet. Der FNP-Entwurf sieht innerhalb dieser Potenzialfläche die Entwicklung von 9 ha Wohnbauflächen, die Festsetzung einer Grünfläche sowie die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung mit einer Fläche von ca. 1,2 ha vor. Die Fläche befindet sich vollständig im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen ist mit den zuständigen Landesbehörden abzustimmen.

Bei der Fläche W 1.28 handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebietes, die nicht im Rahmen der o.g. Potenzialanalyse untersucht wurde. Die Erweiterungsfläche befindet sich ebenfalls überwiegend im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“.

Weitere Hinweise:

Die Darstellung des Sondergebietes „Nahversorgung“ in der Fläche W 1.30 bezieht sich auf die geplante Entwicklung einer Nahversorgungslage. Gemäß des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Grünheide (Mark) befindet sich dieser Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Wir weisen darauf hin, dass gemäß Z 2.12 LEP HR die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb von Zentralen Orten nur zulässig ist, wenn sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) befindet und der Nahversorgung dient. Letzteres ist dann erfüllt, wenn die Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Der Siedlungsanschluss gemäß Z 5.2 LEP HR ist im Kontext der Entwicklung der angrenzenden Wohnbaupotenzialfläche zu beurteilen.

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche 5.2 „Löcknitz Campus“ im OT Grünheide befindet sich im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen ist mit den zuständigen Landesbehörden abzustimmen.

Hinweise zum vorbeugenden Hochwasserschutz

Wir begrüßen die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der HQ₁₀₀-Gebiete in dem Vorentwurf des FNP. Wie dargestellt, befindet sich der süd-östliche Teil des Gemeindegebietes anteilig in einem HQ₁₀₀-Gebiet. Es handelt sich dabei um Gebiete, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren überflutet werden.

Gemäß Ziel Z 8.4 LEP HR sind in Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ₁₀₀) natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

Hinweise zu Gewerbegebieten:



Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ (GreenWork Park):

Die Erschließung einer gewerblichen Konversionsfläche ist geeignet, um dem allgemein zunehmenden Flächenverbrauch vorzubeugen und einen modernen Gewerbestandort auf dem Altstandort zu entwickeln. Das Vorhaben, das unmittelbar an den P&R Parkplatz angrenzt und das alte Bahnhofsgelände einschließt, besitzt eine positive Auswirkung auf die Attraktivität des Bahnhofsumfelds von Hangelsberg.

Die Gewerblichen Flächen im südlichen Planteil, sowie die neu zu errichtende Straßenanbindung mit Brücke über die Eisenbahnstrecke tangieren den Freiraumverbund nach Z 6.2 LEP HR. Die Zulässigkeit dieser Planung ist bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg zu erfragen.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Hier ist die Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsverordnung bei der Oberen Naturschutzbehörde einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter Regionale Planungsstelle

Verteiler

GL Ref. 5, LK LOS

R:\TOEB\Grünheide\FNP Neuaufstellung 2024\FNP\24.07.29_FNP Grünheide_Neuaufstellung_Früh_Stellgn. RPG OLS.docx



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

CESA Investment GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearb.: [REDACTED]
Gesch-Z.: LFU-TOEB-
3700/412+9#301701/2024
Hausruf: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 15.08.2024

Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark)
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 04.07.2024
- Begründung, 26.06.2024
- Planzeichnung, 25./26.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.

Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz wird gesondert nachgereicht. Bitte wenden Sie sich zu Fragen an den Fachbereich Naturschutz, Referat N1, Herr Jansen (Tel.: +49 335 60676 -5242).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument wurde am 15.08.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark)
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> TOEB@lfu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



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

Sachstand:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Gemeinde Grünheide (Mark)

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 13.700 ha

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

§ 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG in der Gemeinde Grünheide (Mark)

Folgende genehmigungsbedürftige Anlagen befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes:

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichn.	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
Hangelsberg	PANTA 181 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, (Grünheide-Mark)	Zwischenlager für nicht gefährliche Abfälle	426492	5806717	8.12.2V
Hangelsberg	PANTA 181 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, (Grünheide-Mark)	Lager für Pyrotechnik Hangelsberg	426473	5806732	9.3.2V
Spreeau	EDEKA Handelsgesellschaft Minden-Hannover mbH	Kälteanlage II	418741	5804417	10.25V
	LIQVIS GmbH	LNG Betankungsanlage für Schwerlastverkehr	418171	5804955	9.1.1.2V
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Anlage zur Herstellung von Kraftfahrzeugen	418100	5806130	3.24G
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Gießerei	418100	5806140	3.8.1EG
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Lackiererei	418110	5806140	5.1.1.1EG
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Fertigung Kunststoff (Lackiererei)	418100	5806130	5.1.1.2V
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	Fertigung Batteriepacks (Pulverbeschichtung)	418100	5806130	3.10.2V
	Tesla Manufacturing Brandenburg SE	temporärer Recyclingplatz	418110	5806140	8.11.2.4V

Die Abfallumschlagstation der KWU Entsorgung (Heidestraße) befindet sich im Anlagenstatus „vor Inbetriebnahme“. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde im Jahr 2022 erteilt.

Die Anlagenerweiterung der Tesla Manufacturing Brandenburg SE befindet sich im Genehmigungsverfahren nach BImSchG. Im Ortsteil Hangelsberg befinden sich 18 Windkraftanlagen (WKA) im Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

Allgemeine Hinweise zur Flächennutzungsplanung

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Für gewachsene Gemengelagen gelten das Verbesserungsgebot, das Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen ist das Entstehen von Gemengelagen zu vermeiden. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte können insbesondere hervorgerufen werden

- im Wohnbereich entlang der Hauptverkehrswege – Autobahn (A10) / Landesstraßen (L23, L 38, L 231, L 232, L 385)
- im Nachbarschaftsbereich von Wohnnutzungen zu nicht wohngebietstypischen Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben
- zwischen gewerblichen Bauflächen und angrenzenden Wohngebieten
- zwischen Sonderbauflächen für Windenergienutzung und Wohngebieten

Die im Gemeindegebiet von Grünheide (Mark) vorhandenen/geplanten gewerblichen/industriellen Anlagen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG für die angrenzenden Wohnnutzungen hervorzurufen. Auswirkungen sind insbesondere durch Geräuschemissionen, Luftverunreinigungen, Gerüche und die Erschließung zu erwarten.

Bei der Neuplanung von Wohngebieten bzw. Gewerbe-/Industriegebieten sollten i.d.R. zur Vermeidung von Konflikten Mindestabstände zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt werden. Hierzu wird u.a. auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Kap. 5.2.3, Tabelle 2, verwiesen. Sofern diese Abstände nicht eingehalten werden können, ist die immissionsseitige Vereinbarkeit im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren anhand detaillierter Immissionsprognosen zu prüfen und nachzuweisen.

Umweltprüfung

Von der Planung werden immissionsschutzrechtliche und störfallrechtliche Belange innerhalb der Zuständigkeit des LfU berührt, da durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes u.a. gewerblich

genutzten Flächen, Wohnbauflächen und Verkehrswege geplant werden sollen.

Innerhalb der Umweltprüfung zum FNP ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Änderungsplanung sind zu prognostizieren. Hierbei sind folgende Umweltziele des BImSchG und zugehöriger Verordnungen zu berücksichtigen:

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen).
- Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen).

Ebenfalls sind Vorkehrungen zum Immissionsschutz darzustellen, z.B. im Zusammenhang mit der Vermeidung der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen, Erholung) unmittelbar angrenzend an Standorte mit Emittenten (hier insbesondere der Anlagen der Tesla und Anlagen im GVZ Freienbrink).

Durch die Ausweisung von Flächen als gewerbliche Bauflächen sind Geräuschemissionen (Gewerbe, Verkehr), Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe, Staub, Geruch) und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Straße, Schiene) zu erwarten. Zudem bestehen bereits Vorbelastungen durch vorhandene gewerbliche/industrielle Nutzungen wie u.a. der Anlage für den Bau und die Montage von Elektrofahrzeugen inkl. Batteriezellfertigung der Tesla Manufacturing Brandenburg SE, die Anlagen im GVZ Freienbrink, die Abfallkleinmengenannahmestelle (AKA) sowie Abfallumladestation (AUST) des Kommunalen Wirtschaftsunternehmens Entsorgung (KWU), Verkehrsstraßen, die Bundesautobahn sowie Gleise und Haltestellen.

Die Vorbelastungen durch verkehrs- und gewerbebedingte Emissionen sind zu erfassen und zu bewerten. Hierfür können bestehende Prognosen aus abgeschlossenen bzw. laufenden Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

Die vorgenannten Aspekte sind im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen und im noch zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des FNP umschließt u.a. die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Freienbrink-Nord“, Nr. 62 „Am Löcknitzgrund“ und Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise (Immissionsschutz und Seveso-III-Richtlinie/Störfall-Anlagen) der Stellungnahmen des LfU, Belang Immissionsschutz, zu den Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Anlagen des Automobilwerkes der Tesla Manufacturing Brandenburg SE einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG sowie Störfall-Verordnung (12. BImSchV) der unteren Klasse mit Grundpflichten bilden. Es besteht die Gefahr schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen. Weiterhin lässt sich aus dem am 15.03.2023 eingereichten Antrag auf Änderungsgenehmigung der Tesla Manufacturing Brandenburg ableiten, dass es durch die Anlagenerweiterung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit dazu kommt, dass die erweiterten Pflichten nach Störfall-Verordnung einzuhalten sind, und sich die Einstufung des Betriebsbereiches zur oberen

Klasse hin ändert. Beide Sachverhalte sind so auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 im Kapitel B.3.1.3 „Immissionsschützende Differenzierung zulässiger Betriebe und Anlagen“ dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Neuauftellung des FNP Grünheide (Mark) ist der bestehende Betriebsbereich nach Störfall-Verordnung zu berücksichtigen.

Gemäß Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie ist zwischen diesen Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Abstand einzuhalten. Damit sollen erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Flächen infolge von Unfällen so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen des Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie werden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erarbeitete einen Leitfaden, der für die Umsetzung des § 50 BImSchG Abstandsempfehlungen aufzeigt, die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung neuer Bauflächen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn die nach dem Leitfaden KAS-18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ ermittelten Achtungsabstände eingehalten werden.

Die vorgenannten Aspekte sind im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen und im noch zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Hinweise zu den Darstellungen des FNP

Wohnbauflächen

1.28 Kagel

Keine grundsätzlichen Bedenken

1.30 Kagel

Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich

- von Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Erknerstraße (L 232)
- von Sportanlagenlärm der nördlich liegenden Sportanlage (Mannipark) und
- von Gewerbelärm der parallel geplanten, westlich angrenzenden Sonderbaufläche „Nahversorgung“.

Aufgrund bestehender/geplanter Sportanlagen bzw. gewerblicher Anlagen nördlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche sind Geräuschimmissionen in der geplanten Wohnbaufläche nicht

auszuschließen. Mit der geplanten Wohnbaufläche wird an die nördlich gelegene Sportanlage herangerückt (Abstand Spielfeld ca. 40 m). Die Abstände der bestehenden Wohnbebauung zur Sportanlage betragen ca. 100 m.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass eine detaillierte Prüfung der Lärmsituation erforderlich ist. Falls die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren beabsichtigt ist (für Flächen 1.30 und 4.24a), können die detaillierten Untersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

1.56 Spreeau

Bedenken

Mit der Fläche 1.56 wird an die nördlich gelegene gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet / Industriegebiet) herangerückt.

Mit der geplanten Wohnbaufläche erhöht sich das zu berücksichtigende Schutzniveau der Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 01 Handelslogistikzentrum und Gewerbepark Freienbrink.

Nur wenn dargelegt werden kann, dass die Erwartungen zum Schutzanspruch der geplanten Wohnbaufläche (Geräusche, Gerüche) nicht im Konflikt zu den vorhandenen Anlagen stehen, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Entwicklung als Wohnbaufläche möglich. Dies ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu ermitteln und zu bewerten. Der Bestandsschutz der angrenzenden Gewerbebetriebe darf durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Andernfalls kann dies zu einer Beschränkung der gewerblichen Anlagen führen.

Flächen für Gemeinbedarf / Sonderbaufläche Bildung

4.34 Hangelsberg

Die Darstellung der Sonderbaufläche 4.34 „Bildung / Forschung und Entwicklung“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ der Gemeinde Grünheide (Mark) detailliert untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise und Empfehlungen der Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, vom 09.10.2023 zum Bebauungsplan-Entwurf, Stand August 2023, verwiesen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Standort der Grundschule nicht das Sondergebiet SO2 sondern das Mischgebiet MI2 ganz im Süden des Plangebietes beabsichtigt ist. Dies geht auch aus dem Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines Schulgebäudes hervor, an dem das LfU beteiligt wurde (Januar 2024).

Das Sondergebiet SO2 wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 57 mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes berücksichtigt und ist somit nach Auffassung des LfU für einen Grundschulstandort nicht geeignet.

5.2 Grünheide

Keine grundsätzlichen Bedenken

Gewerbliche Baufläche

Gewerbeflächenausweisung in Bebauungsplänen Nr. 57 und Nr. 60

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 57

„Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ und Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ detailliert untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise und Empfehlungen der jeweiligen Stellungnahmen des LfU, Belang Immissionsschutz, zu den Bebauungsplan-Entwürfen verwiesen.

3.6 Kagel

Mit der Entwicklung einer ca. 6 ha großen gewerblichen Baufläche sind insbesondere Auswirkungen durch Geräuschemissionen (Gewerbe, Verkehr) und Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe, Staub, Geruch) auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft zu erwarten. Südwestlich (ca. 300 m) und nördlich (ca. 500 m) befinden sich die nächstgelegenen Wohnbauflächen. Aufgrund der vorhandenen Abstände zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen bestehen zur Darstellung der gewerblichen Baufläche keine grundsätzlichen Bedenken. Die immissionsseitige Vereinbarkeit ist im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Dient die gewerbliche Baufläche 3.6 der Ansiedlung von Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, sind die Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne von § 50 BImSchG in die Betrachtungen der Auswirkungen aufzunehmen. Grundlage hierfür ist der Leitfaden KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG“ (2. Korrektur). Aktuell befinden sich innerhalb der gewerblichen Baufläche 3.6 bzw. in dessen Umgebung keine dem LfU bekannten Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen.

Hinweise zu gewerblichen Bauflächen / Auswirkungen schwerer Unfälle

Bisher wurden zu den Auswirkungen schwerer Unfälle keine Aussagen in den Planungsunterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen. Dies ist nachzuholen (siehe oben *Schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU*).

Flächen für den Verkehr

Grünheide - Hinweise

Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ und 6. Änderung FNP Grünheide

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die beabsichtigten Darstellungen im vorliegenden FNP, Stand 26.06.2024, von den Darstellungen der 6. Änderung des FNP (im Parallelverfahren zu BP Nr. 60) unterscheiden. Dies betrifft die Darstellungen im nördlichen Bereich des BP Nr. 60, konkret die Abgrenzungen gewerbliche Baufläche / sonstige überörtliche bzw. Haupterschließungsstraße (hier: L 386).

Hangelsberg

Keine Bedenken

Schienenverkehr

Verlegung Bahnhof Fangschleuse

Die Auswirkungen der Verlegung des Bahnhofs Fangschleuse wurden im Planfeststellungsverfahren für

das Bauvorhaben „Bahnhof und Verkehrsstation Fangschleuse“ beurteilt und bewertet.

Ruhender Verkehr

11.62 Park+Ride Hangelsberg

Mit der Entwicklung einer ca. 2 ha großen Fläche für einen Park+Ride Parkplatz sind insbesondere Auswirkungen durch Geräuschemissionen (Verkehr) auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Unmittelbar östlich und südlich befinden sich die nächstgelegenen Wohngebäude (im FNP gemischte Baufläche). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass eine detaillierte Prüfung der Lärmsituation erforderlich ist. Falls die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt ist, können die detaillierten Untersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Zur schalltechnischen Beurteilung von öffentlichen Parkplätzen ist die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV heranzuziehen.

Sonderbauflächen Nahversorgung

4.24a Kagel

Mit der Entwicklung einer Sonderbaufläche „Nahversorgung“ sind insbesondere Auswirkungen durch Geräuschemissionen (Gewerbe, Verkehr) auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Unmittelbar östlich befindet sich eine Wohnbaufläche (Neuplanung im FNP).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass eine detaillierte Prüfung der Lärmsituation erforderlich ist. Falls die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren beabsichtigt ist, können die detaillierten Untersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

4.33 Hangelsberg

Die Darstellung der Sonderbaufläche 4.33 „Nahversorgung“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ der Gemeinde Grünheide (Mark) detailliert untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise und Empfehlungen der Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, vom 09.10.2023 zum Bebauungsplan-Entwurf, Stand August 2023, verwiesen.

Sonderbaufläche Erneuerbare Energien

4.32 Erneuerbare Energien

Die Darstellung der Sonderbaufläche 4.32 „Erneuerbare Energien“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 „Windpark Kienbaum Hangelsberg“ der Gemeinde Grünheide (Mark) detailliert untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise und Empfehlungen der Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, vom 23.04.2024 zum Bebauungsplan-Entwurf, Stand März 2024, verwiesen.

Dieses Dokument wurde am 13.08.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark); Landkreis Oder Spree
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px;"></div>

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger

Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p><i>Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung</i></p> <p>Mit der Löcknitz-353 bis 355, dem Stöbberbach-784, dem Lichtenower Mühlenfließ-785; -787; -788, der Neuen Löcknitz-791, dem Trebuser Graben-783 und der im Süden des Plangebietes angrenzenden Spree-36 befinden sich nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer im Plangebiet.</p> <p>Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p> <p><u><i>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</i></u></p> <p>Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:</p> <p>https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p><u><i>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</i></u></p> <p>Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK „Löcknitz-Spree“</p> <p>Dieses GEK liegt vor und der Endbericht kann unter https://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/ (Regionalbereich Süd) nachgelesen werden.</p>	

Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden www.apw.brandenburg.de (Themen → Wasserrahmenrichtlinie).

Anforderungen an planerische Festlegungen

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Hinweise / Forderungen zum Moorschutz

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)

Aktuelle Informationen zu Moorflächen sind auf der Moorkarte des Landes Brandenburg (LBGR 2014, aktualisiert 2021) ersichtlich (Geoportal Brandenburg - Detailansichtdienst). Die Moorkarte weist in Teilbereichen Datenlücken auf. Weiterhin können Daten zu Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung (Download über: [HYPERLINK "https://www.metaver.de/trefferanzeige?cmd=doShowObjectDetail&docuuid=DAC1E56E-7465-45AA-A90B-32C2CA476FE5&plugid=/ingrid-group:ige-iplug-bb"](https://www.metaver.de/trefferanzeige?cmd=doShowObjectDetail&docuuid=DAC1E56E-7465-45AA-A90B-32C2CA476FE5&plugid=/ingrid-group:ige-iplug-bb) [Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung aus Bodenschutzsicht im Land Brandenburg - MetaVer](#)) abgerufen werden.

Hinweise / Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung / zum Hochwasserschutz

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5)

-Entsprechend der BbgGewEV von 2008 ist die Müggelspree vom Unterwasser des Wehres Große Tränke bis zur Landesgrenze Berlin ein Gewässer I. Ordnung für deren Unterhaltung das Land Brandenburg gemäß § 79 Absatz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes(BbgWG) zuständig ist.
-Eine Erschwerung der zukünftigen Unterhaltung, gemäß den gesetzlichen Vorschriften §§38, 39 und 41 WHG sowie §84 BbgWG, ist zu vermeiden. Hierzu ist u. a. die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Randstreifens zu gewährleisten.

Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 8)

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG. Bei Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Maßgaben nach §78 und §78a WHG.

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach §73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach §78b und §78c WHG.

Gemäß §5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich zu übernehmen und im Flächennutzungsplan zu vermerken.

Der Vorhabenträger hat leider nur die Risikogebiete für ein HQ₁₀₀ dargestellt. Gemeint sind aber auch die Risikogebiete für ein HQ_{Extrem}. Dies ist entsprechend in den Darstellungen und der Begründung zu erweitern (v.a. im Bereich der Löcknitz).

Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser, die durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zur Verfügung gestellt wird (<https://apw.brandenburg.de/>), überprüft werden.

Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie unter folgendem Link: <https://metaver.de/search/dls/#?serviceld=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24>

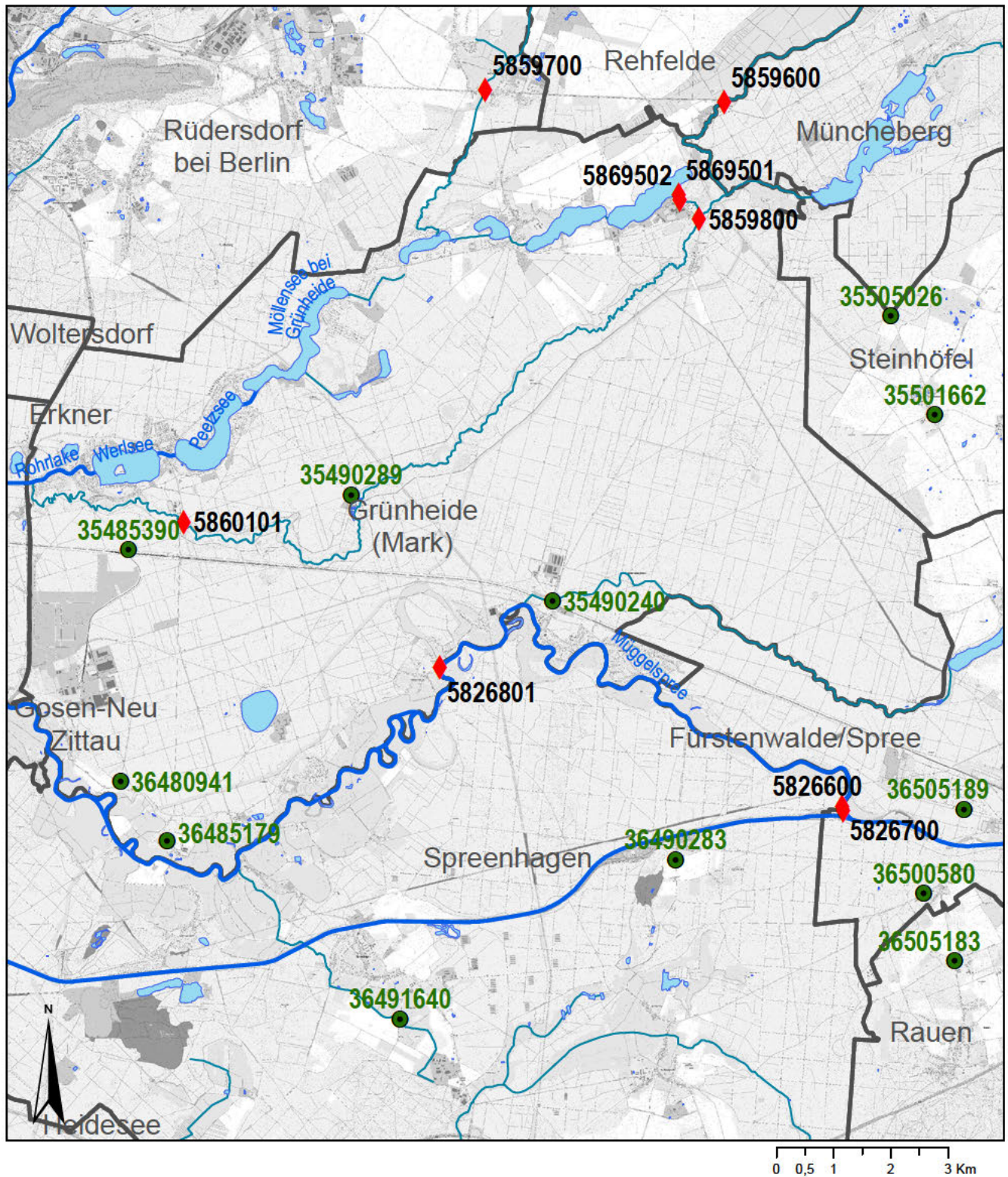
Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 1)

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grund- und Oberflächenwassermessstellen der Landesmessnetze (siehe Anlage_Übersichtskarte_Landesmessstellen oder APW). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein und Baubeginn/-Ende sind anzuzeigen (w12@LfU.Brandenburg.de). Wenn eine Messstelle beseitigt werden muss, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, eine Ersatzmessstelle einzurichten.



Dieses Dokument wurde am 08.08.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Übersichtskarte - Landesmessstellen

- ◆ OW - Pegel, LFU - Mai 2024
- GWM - aktuell in Beobachtung



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Dezernat Praktische Denkmalpflege

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf | Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abteilung Stadtplanung

Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

- per E-Mail an planung@cesagroup.berlin -

Bearbeiterin:
Telefonzentrale:
Durchwahl:
Telefax:
E-Mail:
Internet: www.bldam-brandenburg.de

Zossen, den 26.07.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

**Grünheide (Mark), Neuauflistung Flächennutzungsplan (frühzeitige
TÖB-Beteiligung/Vorentwurf), Landkreis Oder Spree**
Ihr Schreiben vom 04.07.2024 (per E-Mail)

Sehr geehrte Frau Albani,

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

In der Gemeinde Grünheide (Mark) sind derzeit folgende Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt:

Ort	Ge- meinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Am Schlöss- chen 12	Villenanlage mit Park	09115492
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Neue Erkner- straße	Sowjetisches Ehrenmal	09115339
Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Karl-Marx- Straße	Kirche „Zum Guten Hirten“ mit benachbarter Graban- lage und Nonnenglocke auf dem Waldfriedhof	09115122

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf · Wünsdorfer Platz 4-5 · D-15806 Zossen

Telefon: 03 37 02 / 211 12 00 · Telefax: 03 37 02 / 211 12 02

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente. Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter:
<https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/>.

Grünheide (Mark)	Grünheide (Mark)	Karl-Marx-Straße 25	Wohnhaus mit Hofgebäude	09115525
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Berliner Damm 4, 5	Villa „Haus Stensjöholm“	09115148
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Hauptstraße 41	Kirche	09115004
Hangelsberg	Grünheide (Mark)	Straße der Befreiung 12	Bahnhofsempfangsgebäude mit Abort- und Aufenthaltsgebäude sowie Beamtenwohnhaus mit Nebengebäude, Bahnmeisterei und straßenseitiger Grundstückseinfriedung	09116048
Kagel	Grünheide (Mark)	Gerhart-Hauptmann-Straße 20	Dorfschmiede	09115460
Kagel	Grünheide (Mark)	Gerhart-Hauptmann-Straße 25	Dorfkirche mit Schulhaus und Kriegerdenkmal	09115494
Kienbaum	Grünheide (Mark)	Neue Dorfstraße	Dorfkirche	09115440
Schmalenberg	Grünheide (Mark)		Försterei Schmalenberg mit Forsthaus, Stallgebäude und Scheune	09115748

Die nachrichtliche Übernahme in die Tabelle Nr. 49 unter Punkt 9.2 der Begründung (Stand 26.06.2024), Seite 129, ist somit vollständig.

1. Für das Denkmal Grünheide, Am Schlösschen 12, stellen wir Ihnen hiermit die Denkmalkarte zu Verfügung und bitten Sie um entsprechende Korrektur der Darstellung des Denkmals auf den Plänen „Grünheide (Mark) – West“ sowie „Grünheide (Mark)“. Das Gartendenkmal ist im Umgriff zu ergänzen und sollte als Grünfläche dargestellt werden.

2. Darüber hinaus wird um folgende Ergänzung im Textteil des FNP unter Punkt 9.2 Bau- und Kulturdenkmale gebeten:

„Die aktuelle Auflistung der Denkmale wird gemäß BbgDSchG fortgeschrieben. Der aktuelle Stand der Denkmalliste kann auf der Internetseite des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum eingesehen werden: <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/> Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Im Falle der Aufstellung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind die Denkmalbehörden möglichst frühzeitig und zwingend erneut zu beteiligen.“

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

4. Hinweis

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Denkmalkarte Grünheide (Mark), Am Schlösschen 12

Verteiler: uDB LOS, Gartendenkmalpflege, Bodendenkmalpflege

15537 Grünheide (Mark)
Gemeinde Grünheide (Mark)
Lkr. Oder-Spree

Villenanlage mit Park

Am Schlösschen 12



Schutzumfang
 Baudenkmal
 Gartendenkmal



LBGR | Postfach 10 09 33 | 03009 Cottbus

Inselstraße 26
03046 Cottbus

CESA INVESTMENT
GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearb.: 
Gesch.-Z.:
Telefon:
Telefax:
E-Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de
Internet: www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 12. August 2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Gemeinde Grünheide (Mark) Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Ihre Schreiben (E-Mails) vom 4. Juli 2024 - Albani

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:

B Stellungnahme

1. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Keine.

2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

Überweisungen an:

Landesbank Hessen-Thüringen
Kontoinhaber: Landeshauptkasse Potsdam
Konto-Nr.: 7 110 401 747
Bankleitzahl: 300 500 00

IBAN: DE43 3005 0000 7110 4017 47
BIC-Swift: WELADEDXXX

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Bergbauberechtigungen/ Baubeschränkungsgebiet:

Im nördlichen Bereich des angezeigten Plangebietes befindet sich vollständig das Bergwerksfeld „**Kagel-Nord**“ (31-1161), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).

Die aktuelle Inhaberin des Bergwerkfeldes ist das

Land Brandenburg

vertreten durch das

Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Weiterhin betroffen sind:

- das Bergwerksfeld „**Kagel Süd**“ (31-1162), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).

Die aktuelle Inhaberin des Bergwerkfeldes ist das

Land Brandenburg

vertreten durch das

Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

- das Bergwerksfeld „**Hangelsberg/Jänickendorf**“ (31- 0028), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).

Die aktuelle Inhaberin des v. g. Bergwerkfeldes ist die

Sand + Kies Union GmbH
Franz-Ehrlich-Straße 5
12489 Berlin

Die Bergwerkseigentume wurden im Ergebnis einer geologischen Lagerstätten-
erkundung von der Staatlichen Vorratskommission für nutzbare Ressourcen der

Erdkruste der DDR verliehen und nachfolgend auf der Grundlage der Regelungen des Einigungsvertrages bestätigt. Es handelt sich um aufrechterhaltene Bergwerkseigentume im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 151 Bundesberggesetz. Ein Bergwerkseigentum ist von der Laufzeit her unbefristet.

Bei einem Bergwerkseigentum handelt es sich um ein grundstückgleiches Recht. Auf das Bergwerkseigentum entsprechend anwendbar sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, z. B. zur Übertragung des Eigentums oder zur Belastung mit einem Recht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der aus dem Bergwerkseigentum hervorgehenden Rechte durch ein mit dem Bergbau konkurrierendem Vorhaben kann zu Entschädigungsforderungen der Rechtsinhaberin führen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb des Bergwerksfeldes „**Kagel-Nord**“ (31-1161) das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand“ „**BBG Kagel-Nord**“ (7119) (Übersichtskarte, Anlage).

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich außerdem teilweise innerhalb des Bergwerksfeldes „**Kagel-Süd**“ (31-1162) das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand“ „**BBG Kagel-Süd**“ (7120) (Übersichtskarte, Anlage).

Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes teilweise innerhalb des Bergwerksfeld „**Hangelsberg/Jänickendorf**“ (31-0028) das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand“ „**BBG Hangelsberg/Jänickendorf**“ (7005) (Übersichtskarte, Anlage).

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für „Kiessand“ „**BBG Freienbrink**“ (7003) (Übersichtskarte, Anlage).

Die Rechtsgrundlagen für Baubeschränkungsgebiete sind §§ 107 bis 109 des Bundesberggesetzes (BBergG). Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des LBGR erteilt werden (§ 108 BBergG). Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.

Bei konkreten Maßnahmen ist das LBGR weiter zu beteiligen.

Bodengeologie:

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) unterschiedlich mächtige Erd- und Mulmniedermoore (siehe <https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten>).

Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Bohrlochbergbau:

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich mehrere ehemalige Erdgastiefbohrungen (Übersichtskarte, Anlage).

Eine Überbauung der einzelnen Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss - zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall (!) mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln und im weiteren Umkreis eine Inhomogenität hinsichtlich der Standsicherheit nicht auszuschließen.

Bei nachfolgenden konkreten Planungen im Bereich der Bohrungen ist das LBGR erneut zu beteiligen.

Planfeststellung Energieleitungen:

Seitens des LBGR besteht bezüglich des o. g. Flächennutzungsplanes keine Zuständigkeit.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befindet sich u. a. eine Erdgasfernleitung der GASCADE Gastransport GmbH, Fluxys Deutschland GmbH, Gasunie Deutschland Transport Services GmbH und ONTRAS Gastransport GmbH (Übersichtskarte, Anlage). Es handelt sich um die durch das LBGR am 17.08.2018 planfestgestellte Europäische Gas-Anbindungsleitung (EUGAL). Zum anderen befindet sich die durch das LBGR am 28.12.2009 planfestgestellte Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung – (OPAL) der WINGAS GmbH & Co. KG und E.ON Ruhrgas AG in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Weiterhin befinden sich mehrere Hochspannungsfreileitungen der E.DIS Netz GmbH sowie eine weitere Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH im Bereich des Flächennutzungsplanes.

Es hat daher im Verfahren eine Beteiligung der Vorhabenträgerinnen bzw. Betreiberinnen zu erfolgen.

Bei dem Flächennutzungsplan ist insbesondere der entsprechende Schutzstreifen der Energieleitungen zu beachten. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Mindestabstände oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Im Bereich von Freileitungen sind dabei die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen – Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. – (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten. Die Beachtung des Schutzstreifens und der daraus resultierenden einzuhaltenden Mindestabstände oder eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gilt auch für betroffene Erdgasleitungen.

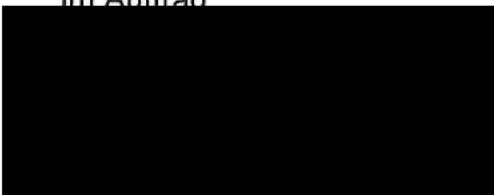
Hinsichtlich der weiteren Fremdleitungen in der Umgebung des Vorhabens sind die Fremdleitungsbetreiber zu beteiligen. Sollten aufgrund des Vorhabens Änderungen an Fremdleitungen notwendig sein, ist hierfür das LBGR insbesondere bei Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser größer 300 mm sowie bei Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ab einer Nennspannung von 110 kV zuständig.

Geologie:

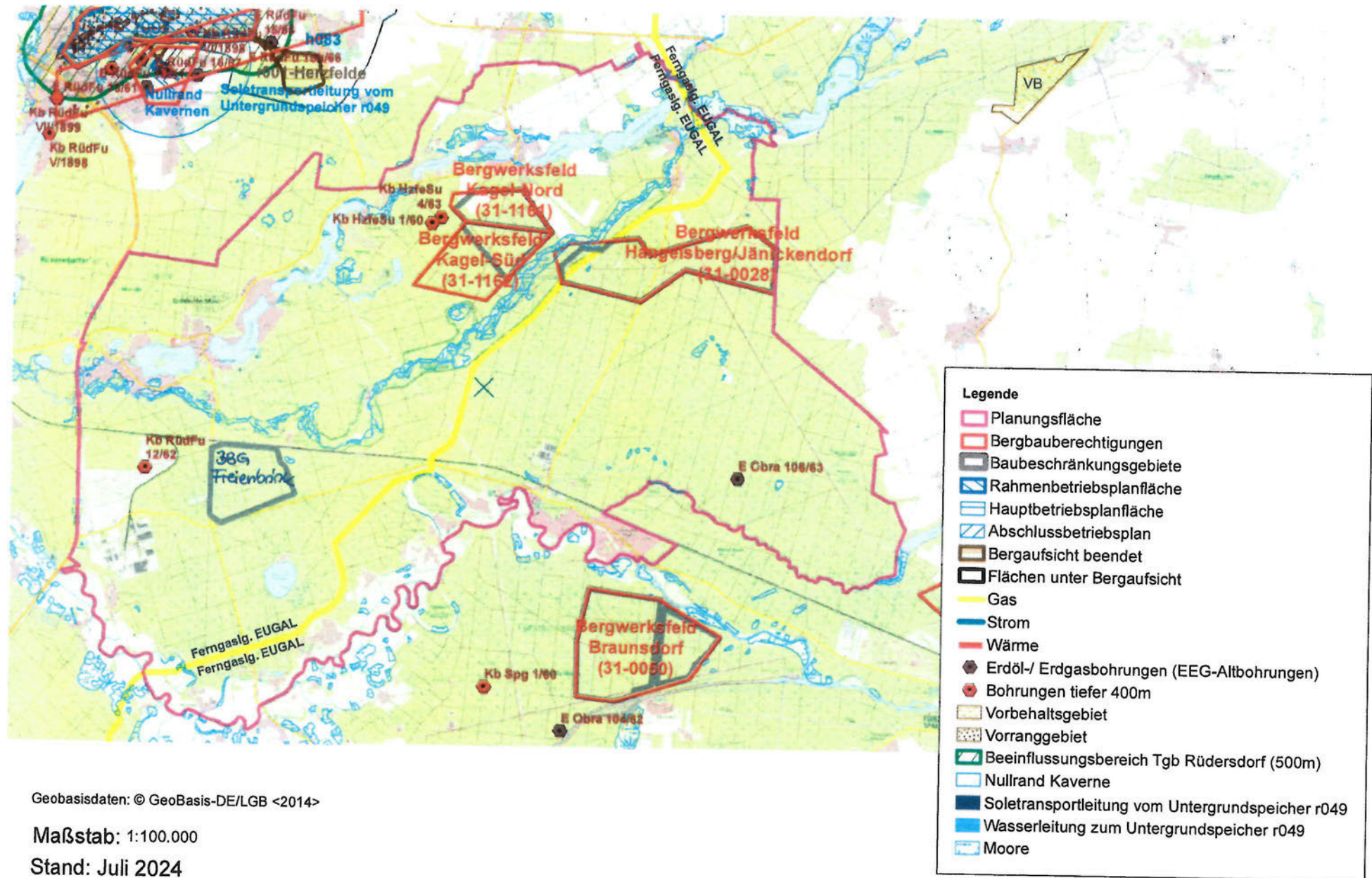
Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Anlage: 1 Übersichtskarte



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2014>

Maßstab: 1:100.000

Stand: Juli 2024



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Oder-Spree | Frankfurter Str. 7 | 15518 Briesen

Forstamt Oder-Spree

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung [REDACTED]
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearb.: [REDACTED]
Gesch.Z.: 080-3-FoA-07-
7002/107+57#287422/2024
Az.: LFB 07.01-3154/42/24
Hausruf: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
FoA.Oder-Spree@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Briesen, 09.08.2024

Gemeinde Grünheide (Mark)

Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Vorentwurf, Stand 26.06.2024

Anfrage der Ziele der Raumordnung (Planungsanzeige) sowie frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde für

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Vorhaben wurden auf forstrechtliche Belange hin geprüft. Die untere Forstbehörde nimmt daraufhin wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

1. In Vorbereitung der Beteiligung TÖB zur Neuaufstellung des FNP Grünheide fand am 03.05.2024 eine Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Grünheide und dem Forstamt Oder-Spree statt.
Zielstellung war die Lokalisierung und Qualifizierung der Waldbetroffenheit bei den vorgestellten Planungen als Grundlage für den Vorentwurf.

Dienstgebäude

Frankfurter Str. 7

Telefon

15518 Briesen

(033607) 59260

Fax

(0331) 275484433

Es kann festgestellt werden, dass alle besprochenen Themenbereiche und deren Ergebnisse dieses Termins in die nun vorliegende Vorentwurfsplanung eingearbeitet worden ist.

Im Einzelnen wurde am 03.05.2024 folgende Themenbereiche besprochen und vorbereitend abgestimmt:

- Der auf den Planungsübersichten stehende Vermerk „streng vertraulich“ wurde zurückgenommen und in „Arbeitsstand“ umgewandelt
- Die Planung soll alle Gemarkungen der Gemeinde Grünheide in einer Gesamtplanung zusammenfassen
- Es wurde besonders darauf hingewiesen, dass wegen der Kürze der vor dem Termin zur Verfügung stehenden Zeit nicht jede Fläche vor Ort besichtigt worden ist. Daher können auf den Einzelflächen zum späteren Zeitpunkt noch forstrechtliche, naturschutzrechtliche und andere relevante Sachargumente auftreten die eine Planung einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart der Fläche behindert bzw. auch unmöglich machen kann

2. Bei den nachfolgenden flächenspezifischen Erläuterungen zu überplanten „Waldflächen“ im Sinne des § 2 LWaldG ist zu beachten, dass die Untere Forstbehörde ausschließlich auf Basis des Forstrechtes („Waldgesetz des Landes Brandenburg“ (LWaldG) und den hierzu erlassenen Verordnungen, welche Details regeln, zu prüfen und entscheiden hat.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine „Waldumwandlung“ auch immer einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, über den durch die Untere Naturschutzbehörde zu befinden ist. Mithin müssen also zwingend die forstrechtliche und die naturschutzrechtliche Bewertung eine Waldumwandlung zulassen, um selbige in den Flächennutzungsplan übernehmen zu können.

Grundlage für forstrechtliche Betrachtungen stellen die auf der jeweiligen Waldfläche festgestellten „Waldfunktionen“ dar. Die sich hieraus ableitenden gesamtgesellschaftlichen Interessen sind durch die Forstbehörde zu prüfen und gegenüber den im Vorentwurf aufgeführten Interessen der Gemeinde abzuwägen.

Für die nachfolgenden im Entwurf aufgeführten Flächen sieht die Forstbehörde eine besondere forstrechtliche Betroffenheit.

Die nachfolgende Stellungnahme basiert nicht nur auf Grundlage der Waldfunktionenkartierung und dem sich daraus für die Behörde ableitenden Ermessensrahmen, sondern sie berücksichtigt auch die Planung des alten FNP und hat bei einigen Fällen die bereits in einem ordentlichen Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne zu würdigen, welche bisher noch nicht im FNP abgebildet worden sind.

Zu den Einzelflächen:

Nr. 1.3, Ortsteil Grünheide, Wohnbaufläche

Bei der bereits im rechtskräftigen (alten) FNP als Wohnbebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich nicht um „Wald“ i. S. des § 2 LWaldG. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken oder Einschränkungen. Sollte in der Zukunft der westlich angrenzende Waldrand weiter in die Fläche einwachsen, sollte die besondere ökologische Bedeutung des Waldrandes hinreichend beachtet werden. Die weitere Planung sollte dann nicht in den Waldrand eingreifen.

Nr. 1.4, Ortsteil Grünheide, Wohnbaufläche „Am Schlösschen“

Die Fläche der Waldinanspruchnahme wurde entsprechend der Vorabstimmung vom 03.05.2024 verringert, so dass keine forstrechtlichen Einwände mehr bestehen.

Nr. 5.12, Ortsteil Grünheide, Gemeindebedarfsfläche

Die derzeitige „Waldfläche“ ist auch Bestandteil des B-Plans 49 „Löcknitz-campus“. Als Schulstandort ist der Nutzungsartenwechsel an dieser Stelle von besonders hohem öffentlichem Interesse, welches die Forstbehörde – unabhängig von der Belegenheit in einem LSG - zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus handelt es sich um eine linear an das Gesamtareal angrenzende sinnvolle Arrondierungsfläche. Die untere Forstbehörde stimmt dem Nutzungsartenwechsel und der damit einhergehenden Umwandlung von Wald zu.

Bei dieser Umwandlung sollte insbesondere wegen der Belegenheit an der Grenze zum LSG auf die Anlage eines neuen und funktionsfähigen Waldrandes ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Die untere Forstbehörde empfiehlt eine entsprechende Abstimmung mit dem angrenzenden Waldeigentümer sowie mit den Naturschutzbehörden bei Durchführung des Waldumwandlungsverfahrens (Einzelverfahrens). Der bereits bestehende Bebauungsplan 49 sollte hierzu entsprechend angepasst bzw. ergänzt werden.

Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“, Ortsteil Grünheide

Die Festsetzung dieses Industriegebietes erfolgt erstmals in einem Flächennutzungsplan im Nachgang an das bereits abgeschlossene Aufstellungsverfahren zum B-Plan 60.

Insofern fordert die untere Forstbehörde - und geht im Weiteren auch davon aus - dass die rechtverbindlich gewordenen forstrechtlichen Inhalte aus dem B-Plan 60 auch vollumfänglich und flächenscharf in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Da sich durch die in kurzer Zeitabfolge überlappenden Planfeststellungsverfahren der DB Netz AG sowie der Autobahn GmbH verständlicherweise Änderungen für den B-Plan 13 sowie den B-Plan 60 ergeben werden, sollten diese auch jeweils zeitnah durch ordentliche Änderungsverfahren bei den vorgenannten B-Plänen, aber auch bei diesem Flächennutzungsplan in den kommenden Überarbeitungen berücksichtigt werden.

Durch Kennzeichnungen der Planflächen 11.22, 11.23 und 11.23a entstehen „gefangene“ Kleinst-Waldflächen, auf denen eine sinnvolle und auch technisch durchführbare Waldbewirtschaftung nur noch sehr schwierig und nur mit hoher finanzieller Belastung durchführbar ist. Eine Umwidmung in „öffentliche Grünfläche“ und ggf. die Festschreibung einer Pflanzbindung kann den Waldbesitzer entlasten.

Die Forstbehörde folgt dieser Auffassung des Waldbesitzers, da sie einerseits die „Nutzwaldfunktion“ auf den kleinen Waldflächen nur defizitär als erfüllbar einschätzt, andererseits aber weiterhin alle sonstigen vorhandenen Waldfunktion auch nach Ausweisung als „Grünfläche“ auf Grund der Pflanzbindung gesichert werden können.

Die genannten drei Teilflächen wurden im Bebauungsplan zwar als „Wald“ festgesetzt, eine Änderung dort könnte aber mit nunmehriger Festschreibung als „Grünfläche“ im FNP zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Bei derartiger Verfahrensweise, wo lediglich die Art der Flächennutzung geändert, aber der natürliche Zustand solcher Waldflächen nicht geändert werden soll, gilt üblicherweise forstrechtlich folgendes:

Eine „Waldumwandlung“ ist und bleibt zwar forstrechtlich geboten und wird auch in einem „Waldumwandlungsverfahren“ formell geregelt. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleich und Ersatz wird in solchen Fällen allerdings ggf. bis auf „null“ abgesenkt, weil die vorhandenen Waldfunktionen praktisch weiter bestehen bleiben. Die Naturschutzbehörde ist dabei zu beteiligen.

Eine entsprechende Verfahrensweise für die Waldumwandlung dieser drei Teilflächen wird hiermit in Aussicht gestellt.

Nr. 1.28, Ortsteil Kagel, Wohnbaufläche „VEP 06 – Wohnpark Bauernsee

Es handelt sich hier um eine im B-Plangebiet „Bauernsee“ gelegene „Restwaldfläche“ mit einer Größe von ca. 1.200 m². Die Umnutzung ermöglicht die sinnvolle Arrondierung des Baugebietes bei bereits vorhandener Erschließung.

Der Umwandlung der Nutzungsart wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Der Waldverlust ist entsprechend der vorliegenden Waldfunktionen auszugleichen.

Nr. 1.30, Ortsteil Kagel, Wohnerweiterungsfläche

Von der Gesamtfläche sind ca. 8 ha flächenhaft mit Forstpflanzen bestockt und weisen die Eigenschaft als „Wald“ i. S. des LWaldG auf. Größere Areale sind aus einer Sukzessionsentwicklung heraus entstanden. Auf einem größeren Teilstück im Südwesten der Fläche befindet sich eine teilweise mit Forstpflanzen bestockte Altdeponie. Die Notwendigkeit einer Teilsanierung dieser Fläche sollte hierfür unterstellt werden. Dadurch wird wahrscheinlich auch eine teilweise Rodung der Fläche notwendig.

Die derzeit auf der Fläche vorhandenen Waldfunktionen sind durch den entsprechenden forstrechtlichen Ausgleich und Ersatz an anderer Stelle ausgleichbar.

Nach Würdigung dieser Punkte und vor dem Hintergrund, dass es sich um eine straßenbegleitende Arrondierung der Bebauung handelt, stimmt die Forstbehörde einer Umwandlung zu.

Nr. 3.6, Ortsteil Kagel, Gewerbegebiet „Kagel Nord“

Die Fläche weist durch die fortgeschrittene Sukzession der vergangenen Jahre einen hohen Waldanteil in Verbindung mit ökologisch bedeutsamen Offenflächen auf. Die Forstbehörde weist ausdrücklich auf die natur-schutzrechtliche Bedeutung hin. Starke grundsätzliche Bedenken wurden bei der Vorabstimmung am 03.05.2024 angemeldet. Die Entwicklung an dieser Stelle zerschneidet die Landschaft und verbindet keine vorhandene Nutzungsart. Die Gemeinde erklärte bei dem Vorabstimmungstermin ein Überdenken und ggf. die Rücknahme der Planung an.

Aus originär forstrechtlicher Sicht stimmt die Forstbehörde einer Umwandlung allerdings zu. Die Fläche war bereits im bisherigen FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch muss unterstellt werden, dass Teile der Fläche nach wie vor aus der Zeit der militärischen Nutzung noch belastet sind und daher Räum- und Abrissmaßnahmen erfolgen werden, die flächige Rodungen des Baumbestandes notwendig machen.

Die vorhandenen Waldfunktionen können durch Kompensation an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Nr. 1.5.6, Ortsteil Spreeau, Wohnbaufläche „Freienbrink Nord“

Die Überplanung von ca. 8.050 m² „Wald“ ist nachvollziehbar, da sie eine sinnvolle Arrondierung des Gesamtwohngebietes bei gleichzeitiger Auslastung des bereits bestehenden Verkehrsraumes ermöglichen.

Der Umwandlung von Wald in die vorgesehene Nutzungsart kann unter Würdigung der bestehenden Waldfunktionen und des damit einhergehenden forstrechtlichen Ausgleichs und Ersatzes zugestimmt werden.

Nr. 2.30/ 2.31, Ortsteil Spreeau, gemischte Baufläche östlich und westlich Spreehagener Str.

Die Planflächen sind kein „Wald“ im Sinne des § 2 LWaldG. Gegebenenfalls vorhandene Bestockung bzw. Einzelbäume unterliegen dem Naturschutzrecht.

Nr. 2.18, Ortsteil Kienbaum, gemischte Baufläche

Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um „Wald“ i.S. des § 2 LWaldG. Auf der Fläche ggf. vorhandene Bestockungsanteile oder Einzelbäume unterliegen dem Naturschutzrecht.

Nr. 4.32, Ortsteil Kienbaum-Hangelsberg, Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“

Die ca. 344 ha große Waldfläche ist identisch mit dem Geltungsbereich des B-Plans 52. Innerhalb dieser Flächenkulisse ist die Umwandlung von Teilflächen zur Errichtung von Windkraftanlagen (WKA) möglich. In diesem Zusammenhang weise ich auf das derzeit laufende Genehmigungsverfahren nach BlmschG zur Errichtung von sechs Windkraftanlagen hin. Nach dem bisherigen Planungsstand sieht der Vorhabenträger in dem Areal die Errichtung von insgesamt 18 WKA vor. Forstwege und ggf. „Hilfs- und Arbeitsflächen“ dürfen zum Zweck der Errichtung der WKA grundsätzlich nur zeitweilig umgewandelt werden. Bis auf die Stellflächen der WKA ist der „Wald“ grundsätzlich zwingend zu erhalten.

Nr. 4.34, Ortsteil Hangelsberg, Sonderbaufläche „Bildung/ Forschung und Entwicklung“

Die Gesamtfläche stellt „Wald“ i. S. des § 2 LWaldG dar.

In der Stellungnahme zu dem Teilgenehmigungsverfahren des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree (Az.: 01315-23-20) hat die untere Forstbehörde am 09.02.2024 der Rodung des Waldes auf einer Fläche von ca. 8.185 m² zugestimmt. Der Widerruf der Genehmigung zur Umwandlung des Waldes wurde dabei unter der Maßgabe verankert, sofern der B-Plan 57 keine Rechtskraft erlangen würde. Da der B-Plan 57 bisher noch keine Rechtskraft erlangt hat, fordert die Forstbehörde eine

entsprechende Berücksichtigung bzw. Festschreibung bei der Überarbeitung dieses Entwurfs zum Flächennutzungsplan.

Aus originär forstrechtlicher Sicht war die vorgesehene Nutzungsart als „Schulstandort“ bei dem Abwägungsprozess in besonderem Maß zu berücksichtigen. So war das privilegierte Vorhaben trotz der auf den Waldflächen vorhandenen besonderen Waldfunktionen gegenüber der zukünftigen Nutzungsart mit hoher Sozialfunktion abzuwägen. Die Forstbehörde stimmt der begehrten Nutzungsartenänderung zu. Der erforderliche forstrechtliche Ausgleich und Ersatz ist in dem Hauptgenehmigungsverfahren zur Erlangung der abschließenden Baugenehmigung noch festzulegen und durch den Antragsteller zu erbringen.

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ (Greenwork Park)

Von der Planung sind neben bereits vorhandenen bebauten Flächen (Hallen, Häuser) und sonstigen versiegelten Flächen (Straßen, Wege, Stell- und Parkflächen) auch „Waldflächen“ i. S. des § 2 LWaldG von beträchtlichem Flächenumfang betroffen. Die Waldflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers sowie des Landes Brandenburg.

War bisher lediglich der sog. „MDSG-Standort“ in seiner bisherigen Ausdehnung Bestandteil des bisherigen FNP, so soll diese Flächenkulisse nunmehr durch Umwandlung von „Waldflächen“ in „Industrieflächen“ und „Verkehrsflächen“ erweitert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 57 ist noch nicht abgeschlossen und hat noch keine Rechtskraft erlangt.

Vor diesem Hintergrund fordert die Forstbehörde auch hier, dass die forstrechtlichen Inhalte aus dem Verfahren zum B-Plan 57 vollumfänglich, inhaltsgleich und flächenscharf in den Flächennutzungsplan übernommen werden, sobald dieser Rechtskraft erlangt.

Es wird auf die forstrechtlichen Stellungnahmen zum B-Plan 57, insbesondere auf die Stellungnahme vom 04.10.2023 verwiesen.

Nr. 1.35, Ortsteil Hangelsberg, Wohnbaufläche

Die Flächen sind in dem derzeit rechtskräftigen FNP bereits als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Aus dieser Situation heraus und auf Grund der klar erkennbaren Eignung zur sinnvollen Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche kann die Forstbehörde dem Ansinnen der Gemeinde folgen.

Die Fläche weist allerdings hinsichtlich ihrer Baumartenzusammensetzung (Eiche, Buche, Ahorn, Hainbuche, Linde sowie weitere einzelne Baumarten)

ten), ihrer Struktur, des Alters (sehr alte Hutewald-Eichen) und der vorkommenden Artenvielfalt (div. Vogel- und Fledermausarten mit entsprechenden Quartieren, Eremit nicht ausgeschlossen) einen besonders hochwertigen Waldcharakter. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Forstbehörde hier eine Änderung des FNP-Entwurfs und weist auf die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere des Artenschutzes hin. Es wird empfohlen, mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde eine Lösung zu erörtern, wie die besonderen Funktionen ggf. trotz einer Umnutzung weiterhin zumindest teilweise erfüllt werden können

Nr. 11.62, Ortsteil Hangelsberg, Park + Ride-Parkplatz

Bei der der ca. 2 ha großen Gesamtfläche handelt es sich bis auf geringe Flächenanteile (Straße) um mit Laubholz bestockte Waldbestände von hohem ökologischem Wert. Das spiegelt sich in den Waldfunktionen „Geschütztes Biotop“ 6610, „Wald mit ökologischer Bedeutung“ (tlw.) 7710 und in der Belegenheit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wieder. Darüber hinaus ist der Wald mit der Funktion „Lärmschutzwald“ 3300 belegt. Die beiden letztgenannten Waldfunktionen gelten grundsätzlich als nicht-kompensierbar und sollen nur im Einzelfall und ausnahmsweise umgewandelt werden, sofern das öffentliche Interesse überwiegt.

Vor diesem Hintergrund kann die Forstbehörde hier nicht nachvollziehen, dass ein „Lärmschutzwald“ in eine Verkehrsfläche und damit in eine zusätzlich „Lärm-emittierende Fläche“ gewandelt werden soll. Sicherlich ist es sinnvoll, dem durch die Etablierung eines Schulstandortes sowie eines Gewerbegebietes wachsenden Fahrgastaufkommen am Bahnhof Hangelsberg durch die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen perspektivisch Rechnung zu tragen. Hierfür jedoch denjenigen „Schutzwald“ zu entfernen, der die in unmittelbarer Nachbarschaft lernenden Jugendlichen sowie die südlich der L 38 wohnenden Menschen vor dem Lärm von Schienen- und Straßenverkehr schützen soll, erscheint nicht sinnvoll und die Bedeutung der bestehenden Waldfunktion verneinend.

Die Waldflächen weisen einen hinsichtlich der Baumartenzusammensetzung, sowie hinsichtlich ihrer Struktur (Alter, Schichtung) und der besonderen Artenvielfalt herausragenden Charakter auf. Der für die Ortslage Hangelsberg hinsichtlich seiner Ästhetik prägende Baumbestand weist Hutewald-Eichen mit einem Alter von 400-500 Jahren auf, die Lebensraum für besonders geschützte Arten sind.

Auch vor dem Hintergrund, dass das Land Brandenburg diese Fläche gerade wegen ihrer Besonderheit seit vielen Jahren aus der Bewirtschaftung genommen und in die NWE – 10-Gebietskulisse aufgenommen hat um einer natürlichen Waldentwicklung den Weg zu ebnen, wird dringend empfohlen, die bestehende Planung an dieser Stelle zu überdenken.

Die Zustimmung zur Umwandlung der Waldflächen in die begehrte Nutzungsart kann seitens der unteren Forstbehörde nicht erteilt werden. Auf die erkennbar bedeutsamen naturschutzrechtlichen Belange wird hingewiesen.

Hinweise:

Der in § 1 BWaldG und § 1 LWaldG gesetzlich verankerte Walderhalt dient u. a. auch dem Erhalt des Landschaftsbildes. Dieses ist in der Region bereits stark verändert worden und ist insbesondere in diesem Bereich der Ortslage Hangelsberg durch Waldumwandlungen enormen Veränderungen unterworfen. Die vielfältigen Funktionen des Waldes können hier nicht mehr wirken. Jeder weitere flächige Verlust von Wald in dieser Lage wirkt daher umso schwerer.

Der Rückbau des Parkplatzes nördlich der Bahnlinie und selbst dessen Überführung in „Waldfläche“ ist nicht geeignet, um den Verlust der Waldfunktionen südlich der Bahnlinie zu kompensieren

Nr. 2.20, Ortsteil Hangelsberg, Mischgebiet nördl. Bahnübergang Hangelsberg, östlich L 385

Hier wurden das Landeswald-Flurstück Gem. Hangelsberg, Flur 1, Flst. 673 tlw. und das Privat-Flurstück Gem. Hangelsberg, Flur 1, Flst. 534 als „Mischgebiet“ überplant. Auch diese Waldbestände sind Teil der landesweiten NWE – 10-Gebietskulisse mit der Zielstellung, der natürlichen Waldentwicklung Raum zu geben. Die Bestände sind vergleichbar mit den bei Pkt. 11.62 genannten.

Dessen ungeachtet befinden sich hier wichtige Wege, die den östlich gelegenen „Friedwald“ und einen für den Forstbetrieb Hangelsberg sehr bedeutsamen Forstbetriebsstandort einschließlich Dienstwohngebäude anbinden.

Für die Ausweisung des Mischgebietes findet sich im Erläuterungsteil keine hinreichende Begründung. Außerdem ist in der Planzeichnung nördlich des Mischgebietes östlich der „Straße der Befreiung“ ein Spielplatz eingezeichnet. Diese Nutzungsart würde jedoch eine „Waldumwandlung“ erforderlich machen, was hier offenbar nicht beachtet worden ist.

Mithin sieht die Forstbehörde hier keine Abgrenzungen gegenüber den westlich von der Gemeinde angestrebten Entwicklungen (Schulstandort, Greenwork-Park). Die unkonkrete Planung des Mischgebietes und die Zersplitterung des östlich gelegenen Waldes durch Anlage eines Spielplatzes würden zukünftig Raum bieten für „schleichende“ Waldumwandlungen östlich der L 385 bzw. nördlich der Eisenbahnlinie Berlin-Frankfurt-Oder. Die Waldfunktionen des vorhandenen Waldes in diesem perspektivisch hoch frequentierten Erholungswald können so nicht gesichert werden.

Der FNP soll eine deutliche Abgrenzung der langfristig angestrebten Nutzungsarten-Verteilung in der Gemeinde und damit für die betroffenen (Behörden und Eigentümer/ Betroffene) verlässliche und langfristig gültige Planungsgrundlage bieten. Dies wird an dieser Stelle des Vorentwurfs nicht deutlich.

Aus diesen und oben genannten Gründen kann die untere Forstbehörde keine Zustimmung erteilen.

Weitere Hinweise:

1. Die unter Forstbehörde geht davon, dass die Tabelle 18 auf der Seite 58 lediglich eine Übersicht der ehemals seitens der Gemeinde als „geeignet“ eingeschätzte Wohnbaufläche darstellt.
Zur Fläche 7 in der Gemeinde Grünheide, „Erknerstraße“ verweise ich auf die vorgemachten Ausführungen zu Nr. 1.30.
Die Forstbehörde geht davon aus, dass z. B. für das Gebiet „Unsal“ in der Gemeinde Hangelsberg oder z. B. das Gebiet „Östlich der Schule“ in der Gemeinde Spreenhagen“ im vorliegenden FNP nicht zur Umnutzung hinsichtlich der bisherigen Nutzungsart „Wald“ vorgesehen sind.
2. Östlich der Försterei Störitz ist eine E-Freileitung dargestellt, die seit mehr als 15 Jahren nicht mehr existiert. Mittlerweile besteht dort eine Erdkabel-Trasse mit anderem Verlauf.
3. In der Planzeichnung fehlen sämtliche seit der TESLA-Ansiedlung gebauten Energietrassen im Umfeld der TESLA-Gigafactory sowie des Umspannwerkes. Diese sind von Bestockung frei zu halten und daher markante Linienführungen der Landnutzungen, welche sich in dem Flächennutzungsplan als zukünftige Grundlage für Einzelplanungen wiederfinden sollten, zumal deren Querung bei Bauvorhaben frühzeitig mit beplant werden müssen.

4. Teile (ca. 0,6 ha) des landeseigenen Flurstücks 179 der Gemarkung Grünheide sind als Wohn-/ Baufläche (1.13) überplant. Es handelt sich um einen Flächenbereich hinter der vorhandenen Wohnbebauung auf einem forstwirtschaftlich genutzten Betriebsgrundstück. Diese Ausweisung/ Überplanung wird aus Sicht des Eigentümers abgelehnt. Die Forstbehörde teilt dies auf Bitte des Forstbetriebes mit!

Aus forstbehördlicher wird auf dieser Planfläche 1.13 für die Innenentwicklung auch eine teilweise Waldbetroffenheit festgestellt. Bei der Vorabstimmung am 03.05.2024 war dieser Punkt der Forstbehörde nicht bekannt. Die Gemeinde wird aufgefordert, diese Darstellung der Planung zu überprüfen.

Die Prüfung sollte insbesondere die Überplanung der Hofraumfläche der Revierförsterei Alt Buchhorst beinhalten. Eine Zustimmung für diesen Planbereich wird seitens des Eigentümers nicht in Aussicht gestellt. Die Forstbehörde teilt dies nachrichtlich mit.

5. Des Weiteren ist auf einer Planfläche der Kategorie gemischte Baufläche unter Punkt 2.6 teilweise Wald gemäß § 2 LWaldG betroffen. Der Konflikt dieser vorgesehenen Planung mit der dafür erforderlichen Waldumwandlung wird hier als gering eingeschätzt.

6. Grundsätzlich ist die Untere Forstbehörde bei Planungen, die eine Waldbetroffenheit bedingen oder auch nur vermuten lassen, umfassend und vorab zu beteiligen.

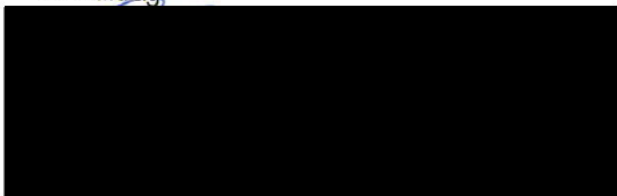
Waldumwandlungen sind nach den Vorgaben des Landeswaldgesetzes Brandenburg entsprechend zu kompensieren.

Es wird davon ausgegangen, dass im noch zu erstellenden Umweltbericht auch auf die Art und Weise von erforderlichen Kompensationen für die Änderung der Nutzung von Naturräumen eingegangen wird.

Eine forstrechtliche Bewertung des Umweltberichtes wird entsprechend bei dessen Vorliegen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



WSE Wasserverband Strausberg-Erkner · PF 1148 · 15331 Strausberg

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung z. H. Frau Albani
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Per Mail an: planung@cesagroup.berlin

Unser Zeichen
KSG/MKM

Tel.-Durchwahl
214

Datum
08.08.2024

Gemeinde Grünheide (Mark)

Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Vorentwurf

Frühe Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 04.07.2024 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark). Aufgrund der mehrfachen Ausführung, dass einige Angaben erst im weiteren Verfahren ergänzt werden, verweisen wir darauf, dass diese Stellungnahme ggf. nicht vollständig und somit nicht als abschließend zu bewerten ist.

Der WSE ist aufgrund der durch das Land Brandenburg begrenzten genehmigten Wasserentnahmemengen nicht mehr in der Lage, weitere Baugebiete mit Trinkwasser zu versorgen. Zudem sind wir hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an die Kläranlage Münchehofe der Berliner Wasserbetriebe gebunden und dort mit vertraglich vereinbarten Einleitmengen limitiert. Diese festgelegte Kapazitätsgrenze der Tages- und Jahresmengen ist ebenfalls erreicht, so dass seitens des WSE keine zusätzlichen Schmutzwassermengen fach- und sachgerecht entsorgt werden können. Das bedeutet für die Aufstellung des FNP, dass Flächen, die sich derzeit im Außenbereich befinden und jetzt durch den FNP zu Bauland entwickelt werden sollen, durch den WSE nicht mehr mit Trinkwasser versorgt werden können und das Schmutzwasser entsorgt werden kann.

Flächen, die sich im Innenbereich der Gemeinde (Stand Oktober 2021) befinden, müssen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren genauer betrachtet werden, denn diese Flächen sind aufgrund der baurechtlich nicht aufzuhaltenden Verdichtung bei der globalen Wasserbedarfsprognose des WSE einbezogen worden und somit in den vorhandenen Kapazitäten berücksichtigt. Bei diesen Flächen muss dann der aus der Globalprognose ermittelte Wasserbedarf der Vorhabensfläche mit dem aus der Bauplanung zu erwartende Wasserbedarf abgeglichen werden. Wenn der ermittelte Bedarf die prognostizierte spezifische Menge aus der Globalprognose nicht überschreitet, kann eine positive Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben werden. Das trifft auch für die damit verbundenen anfallenden Schmutzwassermengen zu. Dieses Vorgehen ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht möglich.

Zu folgenden Inhalten des Vorentwurfes des FNP Grünheide (Mark) möchten wir zudem Stellung nehmen:

Zum Punkt 3.3.1 Gewerbeflächenausweisung in Bebauungsplänen führen sie ab Seite 89 den Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ (Tesla-Erweiterung) auf. Trotz der Zustimmung der Gemeindevertretung vom 16. Mai 2024 müssen wir auf unsere Stellungnahme



Am Wasserwerk 1
15344 Strausberg



Fon: 03341 343-0
Fax: 03341 343-104/-252



E-Mail: info@w-s-e.de
www.w-s-e.de

vom 27.03.2024 zu diesem Bebauungsplan verweisen, dessen Inhalte für uns als WSE weiterhin vollumfänglich Gültigkeit haben. Der WSE kann dem Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ und der damit verbundenen 6. Änderung des FNP nicht zustimmen. „Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark) Ortsteil Grünheide sowie die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 60 „Service- und Logistikzentrum Freienbrink-Nord“ verstößt gegen die seit dem 21. März 2019 gültige Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße, im speziellen gegen § 3 Schutz der Zone III B, in dem unter Abs. 56 die Neuausweisung oder Erweiterung von Industriegebieten ausgeschlossen wird sowie § 4 Schutz der Zone III A, in dem unter Abs. 15 die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten sind. Als Begünstigter der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner lehnen wir die baurechtliche Änderung bzw. Aufstellung ab. In diesem Zusammenhang muss betont werden, dass die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Erkner als älteres, vorhandenes Recht kein Weg wägen der Verbotstatbestände zulässt.

Hiervon unberührt sind die Festsetzungen auf Flächen im B-Plan-Gebiet, welche sich außerhalb des Einzugsgebietes und der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassungen Neu Zittauer Straße und Hohenbinder Straße befinden. Die Ausnutzung dieser Flächen für die Vorhabenumsetzung eröffnet die konfliktfreie Festsetzung für das Vorhaben bei gleichzeitigem Wegfall des Erfordernisses der Befreiung von den Verboten der Trinkwasserschutzzonverordnung, gegen die sich der Wasserverband wegen der höherwertigen Schutzwürdigkeit der Interessen der öffentlichen Wasserversorgung ebenfalls wendet.

Des Weiteren sind wir aufgrund der durch das Land Brandenburg begrenzten genehmigten Wasserentnahmemengen, die wir bereits ausgeschöpft haben, nicht mehr in der Lage weitere Baugebiete mit Trinkwasser zu versorgen.

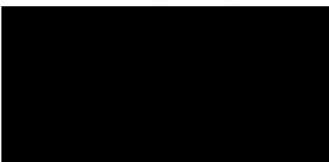
Zudem ist der WSE hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an die Kläranlage Münchehofe der Berliner Wasserbetriebe gebunden und dort mit vertraglich vereinbarten

Einleitmengen limitiert. Diese festgelegte Kapazitätsgrenze der Tages- und Jahresmengen ist ebenfalls erreicht, so dass seitens des WSE keine zusätzlichen Schmutzwassermengen fach- und sachgerecht entsorgt werden können.“

Unter Punkt 6.3.1 Wasserversorgung auf Seite 125 schreiben sie, dass „Der WSE [...] diese Ortsteile mit Trink- und Löschwasser“ versorgt. Dieser Satz ist falsch, denn der WSE versorgt lediglich mit Trinkwasser. Zudem erfolgt die Trinkwasserversorgung im Verbundsystem, wir haben keine zentrale Wassergewinnungsanlage. Diese Aussagen sind zu korrigieren.

Unter Punkt 6.3.2 Abwasserbeseitigung hinterlässt der erste Satz den Eindruck, dass sich die zwei Verbände, der ZVWA und WSE, das Gebiet in Grünheide aufgeteilt hätten. Das ist sachlich und auch rechtlich nichtzutreffend. Hier müssen wir ebenfalls um eine korrekte Darstellung bitten. Des Weiteren ist die Kläranlage in Münchehofe nicht im Eigentum des WSE, wie es Ihre Formulierung suggeriert. Bezüglich der unter Punkt 9.7 aufgeführten Trinkwasserschutzzonen III A und III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Erkner, Neu Zittauer Straße und Hohenbinder Straße muss ergänzt werden, dass sich diese Zonen aufgrund einer Fassungserweiterung in der Hohenbinder Straße nordöstlich erweitern werden. Die genaue Festlegung wird erst nach Abschluss der Brunnenerrichtungen vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

CESA Investment GmbH

[REDACTED]

[REDACTED]

Sophie-Charlotten-Straße 33

tel.: [REDACTED]

14059 Berlin

Potsdam, den 23.08.2024

Vorab per Mail: planung@cesagroup.de

**Vorläufige Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grünheide(Mark)**

Vorentwurf-Stand: 20.06.2024

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 30.07.2024

Sehr geehrter [REDACTED]

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanung und nehmen wie folgt Stellung:

Es fehlen bislang noch die für eine naturschutzfachliche Betrachtung erforderlichen Unterlagen (Umweltbericht/Landschaftsplan), so daß derzeit nur erste Hinweise/Bedenken geäußert werden können.

Im weiteren Verfahren behalten wir uns bei Vorlage der noch ausstehenden Unterlagen ergänzende Hinweise/Bedenken vor.

Grundsätzlich fehlt ein Vorher-/Nachher-Vergleich der geänderten Flächen im FNP.

Zudem existiert keine zusammenfassende Auflistung mit Erläuterungen zu den nummerierten Bauflächen. In der Legende fehlen tlw. verwendete Signaturen.

Ebenso ist in der Legende die Farbgebung der Bauflächenbezeichnungen nicht vollständig.

Der auf S. 52 in Tab. 15 erwähnte B-Plan 53 „Neu Mönchwinkel“ im OT Mönchwinkel (Baufläche 1.57) befindet sich im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Bebauung würde den Schutzziele der LSG-VO widersprechen. Zudem zerschneidet eine geschlossene Bebauung Wanderbewegungen diverser Tierarten zwischen Wald, Wiese und Spree.

In Kap. 1.4.5 auf S. 53 heißt es:

„Somit besteht ein rechnerisches Erfordernis zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für ca. 1.005 Wohnungen auszuweisen“.

Es erschließt sich nicht, woher diese Zahl kommt.

Gemäß Tesla-Umfeldentwicklungskonzept wurde im 3. Szenario mit der höchsten Zuzugsrate ein Flächenfehlbedarf von 15,3 ha in der Gemeinde ermittelt. Das entspricht bei einer Baudichte von 30 WE/ha lediglich 459 WE.

Des Weiteren wird im gleichen Absatz argumentiert:

„Aufgrund der hohen Grün- und Waldanteile der Gemeinde wurden jedoch 25 WE/ha zum Ansatz gebracht.“

Dies weicht von der im LEP-HR aufgeführten Baudichte von 30 WE/ha für die Gemeinde Grünheide ab, was einen höheren Flächenverbrauch mit sich bringt und mit Zerstörung von Grün- und Waldflächen einhergeht.

In der Tab. 16 in Kap. 1.4.6 auf S. 54/55 dargestellten Flächen werden tlw. als

„im FNP bereits als Wohnflächen dargestellt“

beschrieben, jedoch handelt es sich um Flächen, die als Wohnflächen neu ausgewiesen werden sollen.

So ist.B. die Wohnbaufläche Nr. 1.35 in Hangelsberg derzeit im FNP von 1999 keine Wohnbaufläche, sondern Wald und stellt damit auch keine Innenentwicklung dar, sondern müsste auf die EEO angerechnet werden.

Auf S. 57 der Begründung zum FNP Gemeinde Grünheide wird die

„Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen, Stand: 16.02.2022“

der RPG OLS angeführt, um die Neuausweisung von Wohnflächen zu begründen. Bei dieser Eignungsanalyse wurden die Kriterien und Eignungsstufen, die einer durch den KNF entwickelten Methode entlehnt sind, so verändert, dass auch bei einer sonst geringeren Eignungsstufe nun eine höhere herauskam.

Teilweise werden die wahren Gegebenheiten durch die Kriterien nicht ausreichend berücksichtigt (z.B.: Es wird nur bewertet, ob eine Bushaltestelle in der Nähe vorhanden ist. Was nützt aber eine Bushaltestelle in der Nähe, wenn am Tag nur einmal ein Bus fährt?

Weiter auf S. 60 heißt es:

„Die Erweiterungsflächen sollen aufgrund des Bewertungssystems ... ausgewiesen werden“

Dabei werden in Tab. 8 auf S. 59/60 zwei Flächen aufgeführt, die gar nicht in der Eignungsanalyse auf ihre Eignung untersucht wurden, da diese kleiner als 2 ha sind. Es ist somit durchaus fraglich, warum die unzureichend und fehlerhafte Eignungsanalyse hier noch genutzt wird.

In Tab. 8 auf S. 59 wird eine Fläche von 9 ha im OT Kagel (Baufläche 1.30) als Neuausweisung aufgelistet.

Diese Flächengröße übersteigt die Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde von 8,7 ha und könnte somit nur mit einem erfolgreich abgeschlossenen Zielabweichungsverfahren verwirklicht werden. Hier muss jedoch ein atypischer Einzelfall vorliegen, der sich aufgrund der noch zur Verfügung stehenden EEO für den OT Grünheide von zusätzlich 8,2 ha hier nicht erschließt. Zudem befindet sich die Fläche im LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Bebauung würde den Schutzziele der LSG-VO widersprechen.

In Kap. 3.2.5 auf S. 87 steht im Fazit zur Bestandserhebung zu Gewerbeflächen:

„Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde weiterhin zu unterstützen und eine starke Belastung von Verkehrsnetz und Umwelt zu begrenzen ist eine Ausweisung von Flächen unabdingbar.“

Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen bringt eine Beeinträchtigung der Umwelt und eine weitere Belastung der Verkehrsinfrastruktur mit sich.

Die Argumentation ist also nicht schlüssig. Bereits heute sind L23 sowie L38 stark befahrene Straßen in der Gemeinde. (siehe letzter Abschnitt auf S. 99 sowie Abb. 26 auf S. 100) Die Anwohner sind einer hohen Lärm-, Schadstoff- und Staubbelastung durch das vermehrte Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Gemäß Lärmaktionsplan müssten hier Maßnahmen ergriffen werden.

Auf S. 95 wird eine Gewerbefläche im OT Kagel (Baufläche 3.6) angesprochen. Diese Fläche kann nicht in Anspruch genommen werden, da sich hier großflächige, nach BNatSchG geschützte Biotop befinden. Zudem werden Teile dieses geschützten Biotops im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den B-Plan 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ genutzt.

Sinnvoller wäre es die Gewerbefläche auf den vorhandenen Gebäudebestand zu reduzieren und die Ausweisung auf die tatsächliche Nutzung (Medizinische Versorgung) anzupassen.

Was nicht betrachtet wurde, ob Alternativen für Gewerbeflächen in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung stehen, die z.B. auch ohne eine Neuversiegelung auskommen.

Mit der Verlegung des Bahnhofs Fangschleuse wird der neu errichtete Parkplatz nördlich des derzeit noch bestehenden Bahnhofs nicht mehr benötigt und sollte deshalb zurückgebaut und entsiegelt sowie wiederbewaldet werden.

Die großflächige Neuausweisung eines Parkplatzes südlich des Bahnhofs Hangelsberg ist nicht nachvollziehbar, da dies

„mit der Neuausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen und insbesondere im Zusammenhang der geplanten Bildungseinrichtungen im Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ begründet wird.

Die für diese Nutzungen benötigten Parkplätze sollten eher im Gewerbegebiet sowie an den Bildungseinrichtungen realisiert werden, um nicht wieder wertvolle Mischwaldbestände des Landesforst sowie Flächen des LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ in Anspruch zu nehmen.

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken, einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

WSA Spree-Havel
Postfach 61 03 57 · 10926 Berlin

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung

Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

ausschließlich per Mail an:
planung@cesagroup.berlin

**Gemeinde Grünheide (Mark) Neuaufstellung Flächennutzungsplan,
Vorentwurf**

**Anfrage der Ziele der Raumordnung (Planungsanzeige) sowie frühe
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme des WSA Spree-Havel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Mail vom 04. Juli 2024 forderten Sie das WSA Spree-Havel (WSA) als
TöB nach § 4 (1) BauGB zur Beteiligung am Vorentwurf des oben genannten
Flächennutzungsplanes auf. Mit Mail vom 13. August 2024 hatten Sie die er-
betene Fristverlängerung bis zum 23. August 2024 bestätigt. Vielen Dank da-
für.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich die Bun-
deswasserstraße Rüdersdorfer Gewässer, Flusstrecke Löcknitz.

Bundeswasserstraßen nach § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
gemäß Art. 87 (1) Satz 1 i.V. mit Art. 89 GG stehen im Eigentum und in der
Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung
des Bundes (WSV). Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem
Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 (1) WaStrG), ebenso deren
Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstra-
ßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegrechtlichen Status auf Dauer und
bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach
§ 2 WaStrG beseitigt werden kann.

Daraus folgt, dass keine Nutzungseinschränkungen geduldet werden kön-
nen, die den Betrieb und die ordnungsgemäße verkehrliche und wasserwirt-
schaftliche Unterhaltung der Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör so-
wie das Befahren der Bundeswasserstraße mit Wasserfahrzeugen gemäß
bundesrechtlicher Vorschriften einschränken oder gefährden. Der Wid-
mungszweck einer Bundeswasserstraße darf nicht beeinträchtigt werden.

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Da-
tenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des
WSA abrufen: <https://www.wsa-spree-havel.wsv.de/816-Datenschutz>.
Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Text-
form übermittelt werden.



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt
Spree-Havel

Mehringdamm 129
10965 Berlin

Brielower Landstraße 1
14772 Brandenburg a.d. Havel

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3816S-213.02/BL-BIn-079/2

Datum
19. August 2024

Zentrale +49 30 69532-0
Telefax +49 30 69532-201
wsa-spree-havel@wsv.bund.de
www.wsa-spree-havel.wsv.de

Bankverbindung
Bundeskasse
Dienstort Kiel
IBAN: DE18 2000 0000 0020
0010 66
BIC: MARKDEF 1200



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Weder die Sicherheit und Leichtigkeit des (ruhenden und laufenden) Schiffsverkehrs darf eingeschränkt werden, noch dürfen Störungen auf die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrem Zubehör einwirken.

Mit dem 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie“ in Kraft getreten welches im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung „der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet.

Die Gesetzesänderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art. Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie für Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern.

Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind und mit einer wesentlichen Umgestaltung einer Binnenwasserstraße des Bundes oder ihrer Ufer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen liegt daher bei der WSV.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, hier vertreten durch das WSA, werden durch den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nicht berührt. **Ich habe keine Einwände zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.** Das WSA ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Hierfür bitte ich Sie mir die Text- und Planteile mit Kennzeichnung aller vorgenommenen Änderungen gegenüber der Vorgängerversion zukommen zu lassen. Dies beschleunigt die Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

