

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat: III - Bauen, Ordnung und Umwelt
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): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	22. August 2023
63.02-51.10.20-20223-23-92	20.07.2023		
Grundstück:	Grünheide (Mark), Mönchwinkel, ~		
Gemarkung:	Mönchwinkel	Mönchwinkel	
Flur:	1	1	
Flurstück:	84	86/1	
Anlass:	Stellungnahme zum B-Planentwurf Nr. 53 "Neu Mönchwinkel" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		

Planungsabsicht: Schaffung eines Ersatzstandortes für die örtliche Feuerwehr
Entwicklung von Wohnbauland

Fläche: ca. 1,25 ha

Planungsstand: 07 / 2023

Sehr geehrter Herr Christiani,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.

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

X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement - SG Kreisliche Infrastruktur/Staßenaufsicht

Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

X 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).

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	

UmweltamtSachgebiet untere Naturschutzbehörde

a. Einwendung

Landschaftsschutz

Die Fläche des B-Plans liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Müggelspree Löcknitzer Wald- und Seengebiet.

Da es sich bei den Vorhaben des B-Plan nicht um ein Einzelvorhaben handelt und die Fläche größer als 5 ha ist, ist ein Zustimmungsverfahren beim als Verordnungsgeber erforderlich. Die Rechtsgrundlage für das Zustimmungsverfahren ergibt sich aus der LSG-Verordnung.

Eine Voranfrage für eine Zustimmung wurde durch die Gemeinde am 20.09.2018 für die Fläche des aktuellen B-Plans bereits gestellt und durch das zuständige MLUL mit Schreiben vom 17.12.2018 abgelehnt. Neben dem fehlenden städtebaulichen Konzept und der nicht ausreichenden Alternativenprüfung wurde angeführt, dass „die durch die Planung vorbereitete Nutzung eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten lässt, da sie zu einer Bodenversiegelung führen würde. Versiegelte Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Lückenschließung mit Bebauung entlang der Straße würde der Landschaftsraum zusätzlich zerschnitten werden. Auch die landschaftsbezogene Erholung werde beeinträchtigt, da eine Bebauung den Blick auf die freie Landschaft nicht mehr zulässt.“

Das B-Planverfahren kann nur nach einer erfolgten oder in Aussicht gestellten Zustimmung des zuständigen Ministeriums weitergeführt werden.

Im Hinblick auf die angeführten kritischen Punkte ist die vorliegende Vorentwurfsplanung anzupassen. Das gilt insbesondere für die Zerschneidung der Landschaft und die damit einhergehende Barrierewirkung, die der Bebauungsriegel mit Zäunen und Bauwerken darstellt. Diese Barriere ist nicht nur optisch wahrnehmbar, sondern stellt für Wanderbewegung der Tiere und den Biotopverbund eine Sperre dar.

Um diesen, den Zielen des LSG entgegenstehenden Effekt abzumildern, ist innerhalb der Bebauungszeile ein Grünkorridor von mindestens 20 Meter Breite einzuplanen. Um die geplanten Nutzungen von Feuerwehr und Wohnen voneinander zu trennen, bietet sich dieser Bereich für die Anlage des Korridors an.

Sollten im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags Amphibienwanderungen festgestellt werden, könnten diese ggf. auch hier gebündelt werden. Allerdings ist der Korridor fachgerecht zu planen.

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

UmweltamtSachgebiet untere Naturschutzbehörde

Zur Planungsabsicht der Gemeinde Grünheide äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

Die zur Beteiligung vorliegende Begründung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur teilweise gewürdigt werden, da die Unterlagen unter der Bedingung erstellt wurden, dass das Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen kann. Da dies durch die aktuelle Rechtsprechung

nicht mehr möglich ist, sind die Unterlagen insbesondere in Hinblick auf Eingriffsreglung, Arten- und Biotopschutz zu überarbeiten. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Die vorliegenden Unterlagen sind im Bezug auf den Artenschutz unzureichend. Die in der Begründung erwähnte Potentialabschätzung liegt der unteren Naturschutzbehörde leider nicht vor. Die in der Begründung zitierten Aussagen, dass das Gebiet als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ungeeignet ist, kann nicht nachvollzogen werden.

Richtig ist natürlich, dass es keinen Lebensraum für Amphibien bietet, durch die Beziehung zwischen Wald und Niederung ist aber mit Wanderbewegungen von Amphibien zu rechnen. Das Gebiet stellt einen verarmten Trockenlebensraum dar. Es ist aus der Umgebung bekannt, dass sowohl Glatt- und Schlingnattern als auch Zauneidechsen vorkommen. Sicher ist das Areal überwiegend strukturarm, was aber nicht für die Rand- und Saumbereiche zutrifft.

Daher ist im weiteren Planungsverlauf ein qualifizierter Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, der die Wanderung von Amphibien, die Kartierung von Reptilien und eine Brutvogelkartierung der bodenbrütenden Vögel der Agrarlandschaft umfasst.

Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht, soweit die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) soll die ökologischen Funktionen sichern. Die Durchführung der Maßnahme setzt deren rechtliche Sicherung voraus. Sollte die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht möglich sein, bedeutet das, dass der Verbotstatbestand erfüllt ist und geprüft wird, ob Gründe vorliegen, die eine Ausnahme zulassen (vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG).

Es sei nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage im LSG, sofern das Ministerium eine Zustimmung in Aussicht stellen kann, eine besondere Sensibilität gegenüber den Belangen des Natur- und Artenschutzes erfordert.

Eingriffsreglung (§ 14 ff BNatSchG)

Die Eingriffsreglung ist abzuarbeiten und im Umweltbericht darzustellen.

Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) / Landschaftsrahmenplan

Die Aussage unter 6.2.3 entspricht nicht dem Standard einer Biotopkartierung. Im Landschaftsrahmenplan wird das Areal des B-Plans und die nördlich angrenzenden Flächen als „Entwicklungsflächen für Trockenstandorte“ ausgewiesen, die unmittelbar an den überregionalen Biotopverbundskorridor angrenzen. Daher ist in diesem Bereich mit Trockenheitszeigern und zumindest kleinteiligen Biotopstrukturen zu rechnen. Eine qualifizierte Biotopkartierung muss daher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

Es sei nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage im LSG, sofern das Ministerium eine Zustimmung in Aussicht stellen kann, auch eine besondere Sensibilität gegenüber den Belangen Biotopschutzes erfordert.

Festsetzungen:

TF 3

Die Anlage einer Landschaftshecke wird grundsätzlich begrüßt.

Allerdings muss, damit diese im naturschutzfachlichen Ausgleich anerkannt werden kann, sichergestellt werden, dass sie zusammenhängend, außerhalb der Baugrundstücke liegt. Es hat sich hier als sinnvoller erwiesen, die Festsetzung „Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ zu wählen.

Wenn die Hecke innerhalb der Wohngrundstücke liegt, ist es unmöglich eine zusammenhängende Hecke zu pflanzen. Die Regeln des Nachbarschaftsrechts legen Abstände zur Grenzbeplantzung fest und die unvermeidlichen Zäune zerstückeln die Pflanzung so, dass der naturschutzfachliche Nutzen sich nicht einstellen kann.

Deshalb ist die Hecke durch die Gemeinde am Stück zu pflanzen und zu pflegen und die Kosten auf die Bauherinnen und Bauherrn umzulegen.

Mit Hinweis auf die Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans (siehe oben) ist die Pflanzliste so anzupassen, dass sie an Trockenstandorte angepasste Pflanzen enthält.

Hinweise:

Die freiwillige Feuerwehr leistet einen wichtigen ehrenamtlichen Beitrag in unserer Gesellschaft. Sie lebt nicht zuletzt durch und mit guter Kinder- und Jugendarbeit. Der Stellenwert dieser Arbeit ist sehr hoch zu schätzen. Inwieweit es in diesem Zusammenhang sinnvoll ist, den Mittelpunkt dieser Arbeit mit den Räumlichkeiten aus dem Dorf herauszulösen und für die Kinder und Jugendlichen weite Wege zu generieren, ist zu diskutieren.

Lichtverschmutzung

Lichtverschmutzung ist ein zunehmendes Problem. Aufgrund der besonders sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet sind mindestens für die Straßenbeleuchtung, aber auch für den privaten Freiraum Festsetzungen zu treffen. Für entsprechende Informationen verweist die untere Naturschutzbehörde auf folgende Seite:

<https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten/infos-fuer-gemeinden.html>

Anregungen:

Es ist unbedingt ein straßenbegleitender Radweg zu planen.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Im Norden grenzt das Einzugsgebiet des Wasserschutzgebietes Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße an das Bebauungsplangebiet. Nach § 5 WHG ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Entsprechend dem Punkt 6.2.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet 1 bis 2 m. Wasserdurchlässigen Befestigungen der befahrbaren Verkehrsflächen wird bei einem zu geringen Grundwasserflurabstand nicht zugestimmt. Dazu sind die Regelungen des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten. Bei Bodeneinbringung oder in Tragschichten der Verkehrsflächen darf nur unbelastetes Boden- bzw. Natursteinmaterial verwendet werden.

Entgegen Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan (Niederschlagswasser) ist noch keine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplan erfolgt. Technische Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung dürfen, wenn ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem Grundwasser (MHGW) nicht eingehalten werden kann, nicht errichtet werden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG.

Rechtgrundlagen / Regelwerke:

WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DWA- M 153 Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (August 2007)

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Durch das o. g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) **und** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) **anzuzeigen** sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Die Absicht mittels B-Plan Baurecht für ein Feuerwehrgebäude und Wohnbebauung zu schaffen, sollte ursprünglich auf der Grundlage des § 13b BauGB erfolgen. Aufgrund eines Entscheides durch das Bundesverwaltungsgericht mit dem Inhalt, dass Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, hat die Gemeinde Grünheide ihr Verfahren auf das Regelverfahren geändert.

Die zur Beurteilung vorliegende Begründung ist entsprechend anzupassen (siehe Seiten 5, 8, 9, 10, 17, 18 Bezugnahme auf § 13b BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Ein Umweltbericht ist zu erarbeiten. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Art der baulichen Nutzung

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen die Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Die

Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, allerdings darf keine der Hauptnutzungen völlig verdrängt werden.

Vorliegend werden entsprechend der textlichen Festsetzungen auf dem Plandokument die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. In der Begründung zum B-Plan (Seite 12) erscheinen unter den nicht zulässigen Nutzungen auch die sonstigen Gewerbebetriebe. Mit diesem Ausschluss bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets trotzdem gewahrt, denn es ist ausreichend, wenn nur eine von den zur zweiten Hauptnutzung zählenden Nutzungsmöglichkeiten (land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) im Baugebiet allgemein zulässig ist.

Unabhängig davon, sind die textlichen Festsetzungen und die Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

Eine dem § 5a entsprechende Nutzungsmischung setzt allerdings voraus, dass passende Flächen vorhanden sind und eine begründete Aussicht darauf besteht, dass entsprechende Nutzungen auch tatsächlich aufgenommen werden.

Für den vorliegenden Planentwurf ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Bauflächen und der geringen GRZ nicht mit der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu rechnen. Die Begründung zum B-Plan liefert keine Anhaltspunkte, die eine entsprechende Ansiedlung erkennen lassen.

Ist also die Umsetzung der zweiten Hauptnutzung nicht möglich (Gewerbebetriebe ausgeschlossen; land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht umsetzbar), ist die Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gewahrt und die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Einschrieb in die Nutzungsschablone auf dem Plandokument bestimmt zwei Vollgeschosse; nach der Legende als Höchstmaß. In der Begründung zum B-Plan werden maximal zwei Vollgeschosse als zulässig benannt.

Das Plandokument enthält zusätzlich eine textliche Festsetzung (TF 2), nach der ein drittes Geschoss als Ausnahme zugelassen werden kann. Die Ausnahme ist zu begründen.

Für das dörfliche Wohngebiet ist eine GRZ von 0,2 und eine GFU von 0,4 festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). In der Begründung (Seite 13) wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 benannt. Plandokument und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Plandokument

Bei denen unter Abschnitt D Nr. 1 aufgeführten Hinweisen handelt es sich um Festsetzungen, die als solche unter Abschnitt C einzuordnen sind.

Allgemeine Hinweise

In der Legende sind alle verwendeten Planzeichen zu erläutern (vorliegend WD/2 Wo).

Die Gemeinde Grünheide verfügt über eine Stellplatzsatzung (Bekanntmachung 20.10.2020). Auf die Anwendung dieser ist auf der Planzeichnung hinzuweisen.

Das Plangebiet liegt vollständig im **Landschaftsschutzgebiet** „Müggelspree- Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Darstellung von Bauflächen innerhalb eines Schutzgebietes ist nur dann zulässig, wenn absehbar ist, dass der sich abzeichnende Konflikt gelöst werden kann. Über die Zulässigkeit von Bauflächen innerhalb des Schutzgebietes entscheidet das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg.

Landwirtschaftsamt
Sachgebiet Agrarentwicklung

Der Geltungsbereich des B-Planes wird derzeit als Grünlandfläche (Wiese) von mehreren Landwirten genutzt. Demnach berührt das o. g. Vorhaben landwirtschaftliche Belange. Die betroffenen Landwirtschaftsflächen weisen jedoch nur eine sehr geringe Bodengüte auf und der vorliegende B-Planentwurf trägt dazu bei, dass innerorts Baulücken geschlossen werden. Die geplante Bebauung kann somit von Seiten des Landwirtschaftsamtes nachvollzogen werden.

Es werden jedoch noch einige Hinweise gegeben:

- Auf S. 20 der Begründung zum B-Planentwurf, unter dem Punkt 6.2.1.1 Grund- und Niederschlagswasser: wird die Vermutung aufgestellt, dass es aufgrund der Ackernutzung zu Einträgen von Dünger und „Pestiziden“ kommt. Es muss an dieser Stelle richtiggestellt werden, dass es sich im vorliegenden Fall um Grünlandflächen handelt und nicht um Acker. Des Weiteren werden die betroffenen Flächen extensiv bewirtschaftet, das heißt ein Verzicht auf mineralischen N-Dünger und Verzicht auf Pflanzenschutzmittel. Ein Eintrag der genannten Stoffe ist also sehr unwahrscheinlich.
- In der LSG-Verordnung des betroffenen Landschaftsschutzgebietes wird in § 6 Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen unter Nr. 9 eine extensive Bewirtschaftung des Grünlandes vorgeschlagen. Diese Bewirtschaftungsweise wird von den Landwirten auf den betroffenen Schlägen auch praktiziert.
- Auf S. 32 der Begründung heißt es, dass das Gebiet des Bebauungsplanes in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurde und nun als Brachfläche nur in den Sommermonaten sporadisch gemäht wird. Wie bereits beschrieben sind die betroffenen Landwirtschaftsflächen im Landwirtschaftsamt agrarförderrechtlich erfasst und werden als Grünlandflächen (Wiese) bewirtschaftet.
- Sowohl für die Flurstücke 84 und 86/1, Flur 1, der Gemarkung Mönchwinkel, als auch für die Flurstücke (72, 479, 426, Flur 1, Gemarkung Mönchwinkel), die als Kompensationsfläche für die Feldlerche genutzt werden sollen, existieren Pachtverträge. Die Pächterin/der Pächter ist rechtzeitig über das geplante Vorhaben zu informieren und die Pachtverträge sind rechtzeitig zu kündigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin