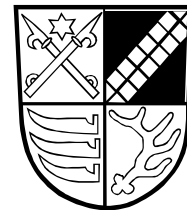


# Landkreis Oder-Spree

## 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): Frau Siebke  
Telefon: 03366 35-1609  
Telefax: 03366 35-2639  
E-Mail: [bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de](mailto:bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de)

---

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	<b>2. Juli 2024</b>
63.02-51.10.20-20201-24-92	04.06.2024		
Grundstück:	<b>Grünheide (Mark), Mönchwinkel, ~</b>		
Gemarkung:	Mönchwinkel	Mönchwinkel	
Flur:	1	1	
Flurstück:	84	86/1	
Anlass:	<b>Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder- Spree als Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grünheide, OT Mönchwinkel gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>		

---

**Planungsabsicht:** Änderung landwirtschaftliche Fläche in Fläche für Gemeinbedarf, Wohnbaufläche und Grünfläche  
**Fläche:** ca. 1,24 ha  
**Planungsstand:** Planzeichnung Mai 2024  
Begründung Januar 2024

Sehr geehrter Herr Christiani,

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

### Keine Einwände

Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde  
Umweltamt – SG untere Wasserbehörde

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

---

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](mailto:vps@landkreis-oder-spree.de). Rahmenbedingungen siehe [www.l-os.de/vps](http://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: <a href="http://www.l-os.de">www.l-os.de</a>	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: <a href="mailto:kreisverwaltung@l-os.de">kreisverwaltung@l-os.de</a>	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

## **Umweltamt**

### Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Die Fläche liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Müggelspree Löcknitzer Wald-und Seengebiet.

Die untere Naturschutzbehörde hat gegen die Änderung des FNP OT Mönchwinkel erhebliche naturschutzfachliche Bedenken und lehnt die Änderung in der vorliegenden Form ab.

#### a. Einwendungen

##### Landschaftsschutzgebiet (§ 26 (2) BNatSchG i.V.m. §§ 3+4 LSG-VO)

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete bauliche Nutzung zum Wohnen und als Feuerwehrstandort auf der Gemeinbedarfsfläche verstößt gegen die in der Schutzgebietsverordnung (LSG-VO) festgelegten Ziele und Verbote des Landschaftsschutzgebietes.

Diese sind u.a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion der kulturgeprägten Biotop- und Landschaftselemente wie Wiesen und Weiden, der Auen und Niederungen sowie Trockenrasen, der weitgehend unzerschnittenen Landschaftsräume vor allem als Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten mit großen Arealansprüche wie Seeadler, Fischadler und Kranich, der Grundwasserneubildung und des naturnahen Abflussgeschehens sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit der Böden (LSG-VO § 3, 1.a-d.).

Des Weiteren die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der eiszeitlich geprägten Landschaft als Ausschnitt des Berlin-Fürstenwalder Urstromtals insbesondere der reich strukturierten, von extensiv genutzten Grünlandflächen und dem naturnahen Lauf der Spree geprägten Kulturlandschaft der Müggelspreeniederung mit eingelagerten Röhricht-, Ried- und Hochstaudenbeständen. (LSG-VO § 3, 2.a.).

Auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen dessen besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung im Einzugsbereich von Berlin zählt zu den Schutzziele. (LSG-VO § 3, 3.).

Aus diesen Zielen abgeleitet ist das Verbot der Zerstörung dieser Strukturen, hier insbesondere von Trockenrasenstandorten. ((LSG-VO § 4, (1) 3.).

Die mit der Änderung des FNP als vorbereitende Bauleitplanung und des parallel geführten B-Planverfahrens vorbereitete Nutzung würde gegen die Schutzziele verstoßen, da die als Riegel entlang der Neuen Spreeauer Straße geplante Bebauung den kulturgeprägten Landschaftsraum zerschneidet, dabei Lebensraumfunktionen, Brut-, Jagd- und Nahrungsräume vernichtet, zu Bodenversiegelung führt und die landschaftsbezogene Erholung auch durch Verstellung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft beeinträchtigt.

Hinzukommen deutliche Anzeichen für das Vorhandensein eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops (Trockenrasen) oder zumindest geschützter Pflanzen und Tiere (§ 44 BNatSchG), wie der Sandstrohlume und der Feldlerche.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG als so erheblich betrachtet, dass eine Befreiung von den Festsetzungen der LSG-Verordnung für die einzelnen Bauvorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann. Da die Änderung des FNP somit in einen Verbotstatbestand hineinplant, ist sie unnötig und damit unzulässig.

#### b. Rechtsgrundlagen

§ 44 BNatSchG

§ 26 (2) BNatSchG i. V. m. §§ 3+4 LSG-VO

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

Um den Belangen des öffentlichen Interesses an der Einrichtung eines neuen Feuerwehrstandortes Rechnung zu tragen, schlägt die UNB folgenden Kompromiss vor: Unter Verzicht auf das Wohngebiet könnte die Fläche für Gemeinbedarf an die vorhandene Bebauung von Neu-Mönchswinkel herangerückt werden. Damit läge die Fläche für Gemeinbedarf zum größten Teil außerhalb des LSG. Durch diese Vermeidungsmaßnahme und deutliche Reduzierung des Gesamtumfangs könnte für die Inanspruchnahme von untergeordneten Flächen im LSG eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

**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**  
**Stabsstelle 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.2 Nr.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, Wachstumsreserven von 8,5 ha bis zum Jahr 2029 (2ha/1000EW) (vgl. RPG Teilregionalplan). Mit einem Anteil von 0,75 ha entspricht das Vorhaben diesen Grundsätzen.

Jedoch befindet sich das oben genannte Vorhaben sowohl in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) als auch im Freiraumverbund gemäß Z 6.2 LEP HR. Entsprechend Z 6.2 LEP HR ist der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutungsvolle Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen (Z 6.2 Abs.1 LEP HR)“. Aufgrund der Betroffenheit eines LSG´s sowie des Freiraumverbundes ist eine Zustimmung sowohl des MLUL, gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“, als auch der Gemeinsamen Landesplanung erforderlich.

## **Bauordnungsamt**

### Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Vorsorglich wird auf § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen.

### Aufgabengebiet Bauleitplanung

Mit der vorliegenden Änderung wird landwirtschaftliche Fläche in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Grundsätzlich besteht kein materielles Verbot, den Außenbereich, soweit sich dort Landwirtschaft befindet, zu beplanen. Es wird allerdings nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine besondere Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen verlangt.

Die Gemeinde muss in der Begründung besonders darlegen, wie sie sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, dennoch im Außenbereich auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu planen.

Vorliegend wird unter Pkt. 2.3 der Begründung lediglich aus dem Baugesetzbuch zitiert (§1a Abs. 2 Satz 1 und 2). Ermittlungen zu vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich und damit wie es mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung steht, wurden nicht dargestellt.

Es handelt sich hier auch nicht um eine Nachverdichtung (siehe Begründung Seite 16).

Als Nachverdichtung bezeichnet man das Nutzen freier Flächen und die Erhöhung der Kubatur im Bereich bereits bestehender Bebauung (z. B. Hinterlandbebauung, Aufstockungen).

Der Flächenverbrauch wird reduziert und der Landschaftsverbrauch begrenzt.

Das Bauen am Ortsrandgebiet fällt nicht unter diese Kategorie (Ausuferung, keine Innenentwicklung).

Das Plangebiet liegt fast vollständig (Flurstück 84 vollständig, Flurstück 86/1 nur am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches) 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 zuständige Ministerium (eine Zustimmung durch das Ministerium wurde 2018 abgelehnt).

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wurde der Nachweis der Erforderlichkeit erbracht. Der Standort selbst ist nicht begründet. Die Lage im LSG und der erforderliche Siedlungsanschluss legen nahe, die Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 86/1 zu planen.

Die Ausbildung einer Wohnbaufläche damit zu begründen, dass sie aufgrund des geforderten Siedlungsanschlusses notwendig ist, widerspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Begründung ist darauf auszurichten.

### *Planzeichnung*

Dem Ausschnitt aus dem Bestandsplan ist das Datum der Bekanntmachung beizufügen.

Die LSG-Grenze ist zeichnerisch darzustellen.

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich.

**Veterinär- und Landwirtschaftsamt**  
Sachgebiet Landwirtschaft

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP wird derzeit als Grünlandfläche (Wiese) von mehreren Landwirten genutzt. Demnach berührt das vorliegende Vorhaben agrarstrukturelle Belange.

Im August 2023 haben wir bereits eine Stellungnahme zum B-Planentwurf Nr. 53 „Neu Mönchwinkel“ abgegeben.

Unsere dort gegebenen Hinweise wurden keineswegs bei der Planung der vorliegenden FNP-Änderung berücksichtigt. Demzufolge muss an dieser Stelle nochmals auf folgende Punkte aufmerksam gemacht werden:

1. Auf S. 10 der Planunterlagen, unter dem Punkt 2.2.1.1 Grundwasser/Niederschlagswasser: wird die Vermutung aufgestellt, dass es aufgrund der Ackernutzung zu Einträgen von Dünger und „Pestiziden“ kommt. Es muss 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 Verzicht auf mineralischen N-Dünger und Verzicht auf Pflanzenschutzmittel. Ein Eintrag der genannten Stoffe ist also sehr unwahrscheinlich.
2. Unter Punkt 2.2.1.2 Grundwasser/Niederschlagswasser wird eine positive Prognose bei Durchführung des Vorhabens angeführt, da sich durch die Nutzungsänderung der Eintrag von Stoffen aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser gefährden, verringert. Diese Aussage kann aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da es beim Wohnungsbau/Wohnnutzung und Nutzung als Feuerwehrgebäude ebenfalls zu Stoffeinträgen kommen kann, die grundwassergefährdend sind. Die Landwirtschaft unterliegt in ihrer Arbeit der Guten Fachlichen Praxis, das heißt Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden nach Bedarf und Notwendigkeit eingesetzt und regelmäßig von verschiedenen Behörden kontrolliert. Privathaushalte unterliegen keiner engmaschigen Prüfung durch Behörden und auch dort werden Pflanzenschutzmittel angewendet. Die Gefährdung des Grundwassers ist so schwerer kontrollierbar und sollte keinesfalls abgesprochen werden.

Abschließend sei hervorzuheben, dass die betroffenen Landwirtschaftsflächen eine sehr geringe Bodengüte aufweisen und die geplante Änderung dazu beiträgt, dass innerorts Baulücken geschlossen werden.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner  
Amtsleiterin