

Amt Spreehagen
Bauverwaltung
Hauptstraße 13
15526 Spreehagen

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

Per E-Mail an: bauen@amt-spreehagen.de

Frankfurt (Oder), 13.02.2024

Planung/Vorhaben: **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Spreehagen**
Vorentwurf vom 18.12.2023 (CESA Investment GmbH & Co. KG, Berlin)

Gemeinde: **Spreehagen**
Kreis: **Oder-Spree**
Region: **Oderland-Spree**

Anfrage vom:
18.12.2023

Eingang am:
18.12.2023

Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

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

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrerschließung ein unmittelbares Angrenzen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Dienstsitze

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

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

Telefon

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

Fax

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

ÖPNV

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

- Z 5.3 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 Spreenhagen der Gemeinde Spreenhagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)

Die Gemeinde Spreenhagen beabsichtigt, einen FNP für ihr Gemeindegebiet neu aufzustellen (gemeinsam mit der Gemeinde Grünheide). Wir begrüßen, dass damit die bereits mehr als 20 Jahre alten Teil-FNP der seinerzeit selbständigen Gemeinden abgelöst und in einem aktuellen Plan zusammengeführt werden sollen.

Allerdings geht die geplante Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Wohn- und gemischte Bauflächen) über das Maß hinaus, das nach den raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen zulässig ist.¹ Südlich des Oder-Spree-Kanals in Hartmannsdorf stehen zudem die beabsichtigten Darstellungen einer gewerblichen Baufläche 3.7 und von Sonderbauflächen für die Gewinnung von Solarenergie 12.1 und 12.2 nicht im Einklang mit Zielen der Raumordnung.

Dem Vorentwurf des FNP stehen somit Ziele der Raumordnung (bei der Wohnsiedlungsentwicklung Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR, sonst Z 5.2 und Z 6.2 LEP HR) entgegen.

Wohnungsbau

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreenhagen ist möglich:

- gemäß Z 5.5 LEP HR quantitativ unbegrenzt im Rahmen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB),
- durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Z 5.5 LEP HR (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und
- gemäß Z 5.7 LEP HR i. V. m. Z 2.1 TRP GSP im Rahmen der raumordnerisch festgelegten Wachstumsreserve (WR: 2 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) im GSP Spreenhagen.

Der Gemeinde Spreenhagen steht eine EEO von 3,4 ha und dem GSP Spreenhagen eine WR von 3,2 ha zur Verfügung. Folgende Flächen sind aus unserer Sicht der EEO bzw. im OT Spreenhagen der EEO oder der WR anzurechnen:

Ortsteil	Potenzialfläche	Fläche in ha (ca.)
Braunsdorf	W 1.33, 1.34 und 1.35	2,0
Spreenhagen	W 1.17	6,6
Spreenhagen, Siedlungsteil Kirchhofen	M 2.12, nördlicher Bereich	0,6

¹ Das gilt unabhängig vom Ergebnis des derzeit laufenden Zielabweichungsverfahrens (ZAV) für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Tesla-Umfeld (Antrag der Gemeinde Spreenhagen vom 11.12.2023): Durch die beantragte Zielabweichung soll die Planung von 18,6 ha Wohnsiedlungsflächen im Ortsteil Spreenhagen (dargestellte Wohnbaufläche 1.24 im FNP-Entwurf) ermöglicht werden, deren Größe das gemäß Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR ebenfalls übersteigt.

Diese Flächen umfassen insgesamt 9,2 ha und übersteigen damit das gemäß EEO bzw. WR zulässige Maß.

Die Ziele 5.5 und 5.7 LEP HR stehen der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreenhagen im geplanten Umfang entgegen. Die Gemeinde muss im Zuge des weiteren Verfahrens zum FNP Prioritäten hinsichtlich der Inanspruchnahme der EEO und der WR setzen.

Gewerbe

Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche 3.7 schließt nicht an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Konkrete Angaben, ob die geplante Nutzung die Ausnahmekriterien nach Z 5.2 Abs. 2 LEP HR erfüllt, sind aus der Planbegründung nicht ersichtlich. Damit widerspricht diese Planung Z 5.2 LEP HR, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind und nur unter bestimmten Ausnahmevoraussetzungen abseits vorhandener Siedlungsgebiete geplant werden können. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung könnte ggf. erreicht werden, wenn im weiteren Verfahren nachvollziehbar dargelegt wird, dass besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Allerdings widerspricht die Planung in Teilbereichen auch Z 6.2 LEP HR (Lage im Freiraumverbund).

Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Den FNP-Darstellungen für eine Nutzung der Windenergie stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 29.01.2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree gebilligt hat. Das Beteiligungsverfahren wird vom 11.03.2024 bis 17.05.2024 stattfinden. Die Ziele dieses Regionalplan-Entwurfes stellen zwar derzeit noch keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4a Raumordnungsgesetz dar und entfalten auch noch keine rechtliche Wirkung. Um die Inhalte des FNP und des Regionalplans für die Zukunft soweit wie möglich zu synchronisieren, empfehlen wir dennoch eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

Teile der Sonderbauflächen 12.1 und 12.2 für eine Nutzung der Solarenergie befinden sich im Freiraumverbund. Gemäß Begründung zu Z 6.2 LEP HR ist bei großflächigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur wie Freiflächenphotovoltaikanlagen regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Freiraumverbundes auszugehen. Die Darstellung der entsprechenden Flächen für die Nutzung der Solarenergie steht daher im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR.

Grundsätzliche Anmerkungen

Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Im Rahmen der Aufstellung eines aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Wie im Kap. 8.6 der Planbegründung dargestellt, befinden sich entlang der Müggelspree gelegene Bereiche des Gemeindegebietes und der Oder-Spree-Kanal in Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten.

Wir verweisen darauf, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Hochwasserschutzgebiete hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRP HV) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge für den Hochwasserschutz festgelegt wurden, die zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung des Vorhabens

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

Bindungswirkung

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

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung abzuwägen zu berücksichtigen.

Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



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

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

Ansprechperson:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Ort, Datum: Fürstenwalde/Spree,
09. Februar 2024

Regionalplanerische Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf) der Gemeinde Spreenhagen (Mark)

Anfrage der Ziele der Raumordnung (Planungsanzeige) sowie Beteiligung und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Spreenhagen beabsichtigt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spreenhagen. Der FNP der Gemeinde Spreenhagen soll im Rahmen eines gemeinsamen Flächennutzungsplans mit der Gemeinde Grünheide (Mark) aufgestellt werden.

Der geplante Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreenhagen (Mark) befindet sich bei Berücksichtigung der folgenden Hinweise in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.

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 Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Die Gemeinde Spreenhagen ist im Teilregionalplan „Siedlungsstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ nach **Z 2.1** als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt. Gemäß **Z 5.7 LEP HR** erhalten GSP als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern über die unbegrenzten Potentiale der Innentwicklung und der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW) hinaus.

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.

Die aufgeführten Planungsabsichten stehen jedoch im Widerspruch zu den Zielen **Z 5.5 LEP HR** (Eigenentwicklungsoption) und **Z 5.7 LEP HR** (Wachstumsreserve), da die im FNP neu dargestellten Wohnsiedlungsflächen die Kapazitäten der vorhandenen Entwicklungspotentiale überschreiten. Das Amt Spreehagen beantragt deshalb parallel eine Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme zum ZAV „Antrag des Amtes Spreehagen für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Spreehagen im Tesla-Umfeld“ vom 23.01.2024.

Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass im vorliegenden Vorentwurf zur 2. Änderung des FNP der Gemeinde Grünheide die zusätzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen mit insgesamt ca. 28,6 ha angegeben werden. Von diesen sind laut Planunterlagen ca. 23,5 ha nicht durch die Entwicklungspotenziale gemäß LEP HR gedeckt. Im Antrag zum Zielabweichungsverfahren wird jedoch nur eine Potentialfläche („Östlich der Schule“) mit einer Größe von 18,6 ha aufgeführt und erläutert. Die Potentialfläche „Alt-Hartmannsdorfer Straße“, die in der „Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreehagen“ durch die Regionale Planungsstelle mit einer „mittleren Eignung“ bewertet wurde, ist im FNP-Entwurf ebenfalls dargestellt, jedoch nicht Teil des ZAV.

Wir weisen darauf hin, dass die textliche Begründung des FNP-Vorentwurfs nicht der Argumentation des ZAV, dass die dargestellten zusätzlichen Wohnbauflächen insbesondere dem Zuzug durch Tesla-Beschäftigte decken sollen, entspricht. Im Vorentwurf des FNP wird der Bedarf überwiegend mit dem Eigenbedarf des Amtes Spreehagens begründet.

Hinweise zur Ausweisung von Rohstoffgewinnungsflächen

Ausgehend vom bergrechtlichen Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „Kiessandtagebau Hartmannsdorf II – Süderweiterung“ der Firma Sand+Kies Union GmbH Berlin-Brandenburg, an welchem die RPG Oderland-Spree im August im Rahmen der öffentlichen Beteiligung involviert war, ist anzunehmen, dass die Rohstoffgewinnung im Bereich Hartmannsdorf II noch über einen langjährigen Zeitraum erfolgt. Es ist somit unklar, weshalb im FNP keine Flächen zur Rohstoffgewinnung ausgewiesen sind. Wir empfehlen diese zeitlich vorrangige Nutzung im FNP aufzunehmen.

Wir weisen aus diesem Grund darauf hin, dass die Nachnutzung der Fläche mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Floating-PV auf dem künstlichen See) erst vollzogen werden sollte, wenn der aktive Rohstoffabbau beendet ist. Eine Überplanung bzw. Doppelnutzung setzt die Beachtung bergbaurechtlicher Belange voraus.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 28.11.2022 das Plankonzept II des Integrierten Regionalplans gebilligt, in welchem das Gebiet Hartmannsdorf II als Vorranggebiet Rohstoffgewinnung festgelegt ist (Beschluss-Nr. 22/07/38).

Nach Datenstand des Webservices vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom 08.02.2024 liegt im Bereich der geplanten Flächen für Photovoltaik ein Rahmen- und Hauptbetriebsplan vor. Im Bereich der geplanten Fläche für gewerbliche Bauflächen liegt ein Hauptbetriebsplan vor. Wir empfehlen, die Nachnutzungsflächen erst nach Beendigung der Rohstoffgewinnung im FNP festzulegen und eine Abstimmung mit dem LBGR bezüglich der Flächen mit bergbaurechtlichen Belangen vorzunehmen.

Hinweise zur Ausweisung von Sonderbauflächen der 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 auf ihrer 9. Sitzung am 29. Januar 2024 den Vorentwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree, 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.

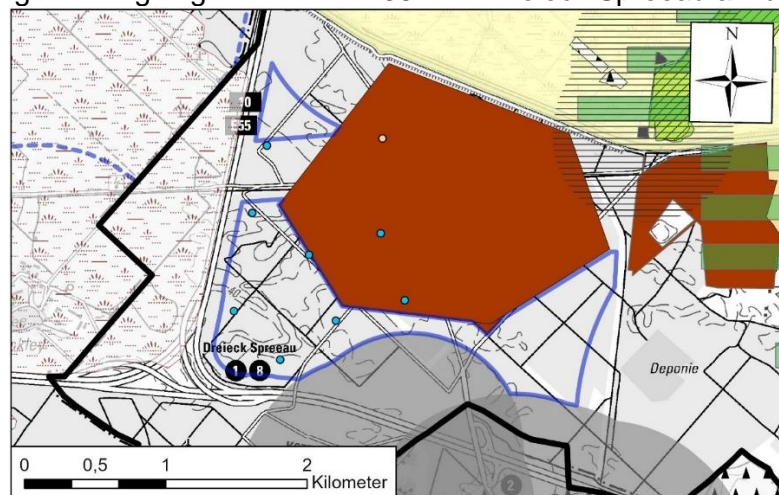
Ebenso beschloss die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen (Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ mit Begründung und Umweltbericht sowie eine zweckdienliche Unterlage) nach § 9 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG).

Die Prüfung des Geltungsbereichs mit den auf Grundlage § 8 ROG der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vorliegenden aktuellen Daten zur Abgrenzung und Festlegung von Vorranggebieten Windenergienutzung (VR WEN) im Sachlichen TRP „Erneuerbare Energien“ auf Grundlage des Kriteriengerüsts ergibt folgende Beurteilung:

Die vorgesehene Fläche für Windenergienutzung überschneidet sich großflächig mit einzelfallabhängigen Abwägungskriterien und Negativkriterien:

- Linienförmige Infrastruktur (Anbauverbotszone des Hochspannungsnetzes und der Autobahnen) [N 21]
- Artenschutzrechtliche Belange [A 03]
- Bergbaurechtliche Belange [A 19]

Wir empfehlen das Gebiet an die Gebietskulisse des im Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ festgelegten VR WEN 35 BAB Dreieck Spreeau anzupassen:



- Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN)
- realisierte Windenergieanlagen [P 03]
- Vorsorgeabstand 1.000 m bzw. 800 m zu Wohngebäuden (§30, §34 BauGB) [N 03]; [N 04]
- Vorsorgeabstand 800 m bzw. 600 m zu Splittersiedlungen u. Wohngebäuden (§ 35 BauGB) [N 05]; [N 06]
- Freiraumverbund (LEP HR) [N 08]
- Naturschutzgebiet (NSG) [N 09]
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) [A 02]
- Nicht kompensierbare Waldfunktionen (ohne Differenzierung) [A 09]
- Bergbaurechtliche Belange [N 25]; [A 19]
- VR WEN RPG Lausitz-Spreewald/RPG Uckermark-Barnim
- Grenze der Planungsregion

Hinweise zur Ausweisung von Sonderbauflächen der Solarenergienutzung

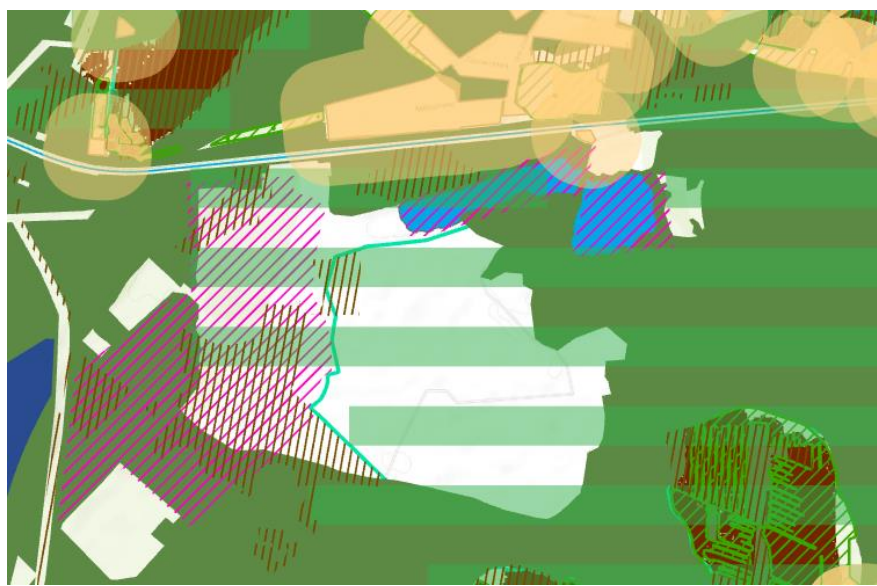
Es wird empfohlen, das geplante Vorhaben anhand des folgenden Negativkriteriums (PV-FFA-Kriteriengerüst) zu überprüfen.

In der Regionalversammlung Oderland-Spree am 29. Januar 2024 wurde die Festlegung (**G1**) und das Kriteriengerüst PV-FFA zur Steuerung der Solarenergienutzung auf Freiflächen in dem Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ beschlossen. Diesen finden Sie in der Anlage 1 zum Beschluss Nr. 24/01/47 auf unserer Homepage unter Regionalpläne. Gemäß **G 1 TRP EE** sollen die Träger der kommunalen Bauleitplanung durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen beitragen.








Die geplanten Sonderbauflächen der Solarenergienutzung befindet sich teilweise auf Flächen:

- Waldgebiete [N 11]
- Gesetzlich geschützte Biotope [N 07]
- Vorranggebiet Freiraumverbund Z 6.2 LEP HR [N 04]

Diese Flächen klassifiziert das Kriteriengerüst PV-FFA als Negativkriterien für die Auswahl des Standorts für PV-FFA. Wir empfehlen, das Kriteriengerüst im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen:



Kartographische Analyse der Standorte für PV-FFA in dem FNP der Gemeinde Spreenhagen (Mark).

Status	Legende	Bezeichnung
Berücksichtigt		[N 15] Böden mit einem hohen Erfüllungsgrad ihrer Bodenfunktion – besonders klimarobuste Böden
Berücksichtigt		[N 16] VR Windenergienutzung
Teilweise nicht berücksichtigt		[N 11] Waldgebiete
Teilweise nicht berücksichtigt		[N 07] Gesetzlich geschützte Biotope
Teilweise nicht berücksichtigt		[N 04] Vorranggebiet Freiraumverbund Z 6.2 LEP HR
Berücksichtigt		[N 02] Abstandszone zu Siedlungsgebieten und sonstigen geschützten Nutzungen
Berücksichtigt		[N 08] Naturnahe Moorböden

Hinweise zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen

Für die geplante gewerbliche Baufläche empfehlen wir, eine Überplanung bzw. eine Doppelnutzung des Gewerbegebiets mit dem LBGR abzusprechen (zwei überlagernde raumordnerische Nutzungen – Bergbau und Gewerbe).

Wir weisen darauf hin, dass das im FNP ausgewiesene Gewerbegebiet nicht als Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet im Plankonzept II des Integrierten Regionalplanes ausgewiesen ist, welches am 28.11.2022 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree gebilligt wurde (Beschluss-Nr. 22/07/38).

Mit freundlichen Grüßen



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

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

Cottbus, 25.01.2024

Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Spreenhagen

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 18.12.2023
- Begründung, 18.12.2023,
- Planzeichnung, 18.12.2023

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 kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument wurde am 25.01.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



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 Spreenhagen
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 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 Spreehagen

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 Spreehagen

Folgende genehmigungsbedürftige Anlagen befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes:

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichn.	Ostwert	Nordwert	Nr. 4. BImSchV
Braunsdorf	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 11)	423848	5801305	7.1.1.2V
Braunsdorf	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 12)	424831	5801400	7.1.1.2V
Hartmannsdorf	DEUPO Kies- und Beton GmbH & Co.KG	Umschlag nicht gefährlicher Abfälle	417927	5799481	8.15.3V
Hartmannsdorf	C.U.T. Containerdienst Umschlag und Transporte GmbH	Bauschuttrecyclinganlage	418207	5798917	8.11.2.4V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 1 Vestas V150 4.2 STE	416292	5798403	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 2 Vestas V150 4.2 STE	415804	5798258	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 3 Vestas V150 4.2 STE	415411	5797981	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 4 Vestas V150 4.2 STE	415613	5798726	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 5 Vestas V150 4.2 STE	415083	5798327	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 6 Vestas V150 4.2 STE	416119	5798882	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH & Co. KG	WKA 7 Vestas V150 4.2 STE	415213	5799023	1.6.2V
Hartmannsdorf	Trianel Windpark Spreeau GmbH	WKA 10 Vestas V150 4.2 STE	415314	5799504	1.6.2V

	& Co. KG				
Markgrafpieske	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 15)	426805	5797495	7.1.1.2V
Markgrafpieske	BO-SAN Bodensanierungsgesellschaft mbH & Co. KG	Sortier.u.Aufber.v. Baustellenmischabfall	428800	5797350	8.11.2.4V
Markgrafpieske	Fa. Kummer Erd- und Tiefbau GmbH	Bauschuttrecyclinganlage	428640	5797180	8.11.2.4V
Markgrafpieske	Cobb Germany Avimex GmbH	Hennenanlage - Großelterntiere (Farm 13)	426653	5797222	7.1.1.2V
Spreenhagen	Schützengilde Spreenhagen	Schießanlage	424672	5799344	10.18V
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-10)	425560	5799023	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-9)	426157	5799068	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Junghennenanlage (A-1)	425568	5799421	7.1.2.1EG
Spreenhagen	Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen GmbH	Hennenanlage (B-11)	426228	5799514	7.1.1.1EG
Spreenhagen	Getreide Hähnchen GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B2)	425794	5800280	7.1.3.1EG
Spreenhagen	Qualitätsgeflügel Spree GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B1)	425905	5799882	7.1.3.1EG
Spreenhagen	Geflügelnest GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B4)	426695	5800250	7.1.3.1EG
Spreenhagen	MvH Geflügel GmbH	Hennen- oder Mastgeflügelanlage - Hähnchen (B3)	426658	5799805	7.1.3.1EG

Weiterhin befinden sich mehrere nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen sowie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Gemeindegebiet.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich keine Anlage, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegt.

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 (A10/12) / Landesstraßen (L36, L23)
- im Nachbarschaftsbereich von Wohnnutzungen zu Tierhaltungsanlagen
- 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 Spreenhagen vorhandenen Tierhaltungsanlagen sowie die vorhandenen / geplanten gewerblichen 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.

Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Gerüche sind bei Neuplanungen Sicherheitsabstände zwischen Tierhaltungsanlagen und Wohngebieten einzuhalten, die auf der Grundlage technischer Regelungen zu ermitteln sind.

Hinweise zu den Darstellungen des FNP

Wohnbauflächen

1.17 und 1.27

Keine grundsätzlichen Bedenken

1.24, 1.25, 1.26 östlich Schule

Aufgrund bestehender Tierhaltungsanlagen (nach BImSchG genehmigungsbedürftig) nördlich und östlich der geplanten Wohnbauflächen (Abstände ca. 750 m nördlich, ca. 1.800 m östlich) sind Geruchsimmissionen in den geplanten Wohnbauflächen nicht auszuschließen. Weiterhin befindet sich in der Storkower Straße eine nicht genehmigungsbedürftige Rinderanlage. Ggf. sind auch Geruchsimmissionen aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen zu berücksichtigen (3.1, 3.2) bzw. aus sonstigen gewerblichen Anlagen im näheren Umfeld. Empfohlen wird im weiteren Verfahren zur Entwicklung der Wohnbauflächen eine Bewertung der Geruchsimmissionen vorzunehmen und den Nachweis der Unbedenklichkeit zu führen.

Im FNP Spreenhagen ist aktuell die Sonderbaufläche Tierhaltung Nr. 4.11 dargestellt. Dieser Standort wird im LfU nicht als genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage geführt (siehe Tabelle genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG). Wenn an diesem Standort eine Tierhaltung

vorhanden/geplant ist, dann ist diese in den Betrachtungen zu den Gerüchen im Hinblick auf die Wohnbauflächen 1.24, 1.25 und 1.26 zu berücksichtigen.

1.31 Hirsegarten

Aufgrund bestehender Tierhaltungsanlagen (nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Rinderanlage und mehrere Reiterhöfe) östlich und südlich der geplanten Wohnbaufläche (Abstände ca. 150 m östlich, ca. 250 m südlich) sind Geruchsimmissionen in der geplanten Wohnbaufläche nicht auszuschließen. Das bisherige Umfeld der Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Wohnbaufläche erhöht sich das zu berücksichtigende Schutzniveau der umliegenden Anlagen.

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 Tierhaltungsanlagen darf durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Andernfalls kann dies zu einer Beschränkung der Tierhaltungsanlagen führen.

Hinweis:

Die Fläche ist im Vergleich zu anderen neu geplanten Wohnbauflächen in der Begründung nicht explizit benannt.

1.33, 1.34 und 1.35

Keine grundsätzlichen Bedenken

1.36 Markgrafpieske

Keine grundsätzlichen Bedenken

1.39 Markgrafpieske

Nicht nachvollziehbar ist die Darstellung einer Wohnbaufläche bis an die Spreenhagener Chaussee. Im bestehenden FNP Markgrafpieske erstreckt sich nach Auffassung des LfU die Wohnbauflächendarstellung auf die 1. Baureihe nördlich der Siedlerstraße.

Nördlich der Wohnbaufläche, auf den Flurstücken 704 - 708, befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit ca. 500 Rindern. Auf Grund der Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich.

Hierzu wird in der Begründung, S. 49, ausgeführt: *„Die Wohn- und gemischten Bauflächen sind aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange zeitnah nicht entwicklungsfähig (Schutz benachbarter Landwirtschaftsbetrieb).“* Dieser Darstellung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Im Bereich Spreenhagener Chaussee können aufgrund der nördlich angrenzenden Rinderanlage die Immissionswerte für Geruchsimmissionen des Anhangs 7 der TA Luft, Tabelle 22, für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 nicht eingehalten werden (eigene überschlägige Abschätzung).

Das bisherige Umfeld der Rinderanlage ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Wohnbaufläche erhöht sich das zu berücksichtigende Schutzniveau der Rinderanlage. Der Bestandsschutz der Rinderanlage ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemischte Bauflächen

2.2 Hartmannsdorf

Keine grundsätzlichen Bedenken

2.33 Markgrafpieske

Nordöstlich der gemischten Baufläche, auf den Flurstücken 704 - 708, befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit ca. 500 Rindern. Auf Grund der Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich.

Hierzu wird in der Begründung, S. 54, ausgeführt: „*Sicherung der dörflichen Entwicklung – Wohnnutzung eingeschränkt durch Nachbarschaft der Tierhaltung eines Landwirtschaftsbetriebs – Wohnfunktion untergeordnet.*“ Dieser Darstellung wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht zugestimmt.

2.10 Kirchhofen

Keine grundsätzlichen Bedenken

Gewerbliche Bauflächen

3.7 Hartmannsdorf

Mit der Entwicklung einer ca. 35 ha großen gewerblichen Baufläche (Flächenangabe: eigene Ermittlung) sind insbesondere Auswirkungen durch Geräuschemissionen (Gewerbe, Verkehr), Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe, Staub, Geruch) und Erschütterungen sowie durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft zu erwarten. Zudem besteht bereits eine gewerbliche Vorbelastung, u.a. durch vorhandene / geplante Windkraftanlagen westlich des Änderungsbereiches (Sonderbaufläche Windenergie).

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, deren Schutzanspruch u.a. laut rechtskräftigem Bebauungsplan dem eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht (Bebauungsplan 08 „Siedlung am Kanal“ der Gemeinde Spreenhagen, siehe auch Geoportal Amt Spreenhagen). Weiterhin befindet sich eine schutzbedürftige Wohnnutzung im Außenbereich unmittelbar nördlich der geplanten gewerblichen Baufläche (Tribsch 1, Schutzanspruch Mischgebiet).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass eine detaillierte Prüfung der Lärmauswirkungen erforderlich ist, insbesondere bei einer beabsichtigten Nachnutzung, da die bestehenden Abstände zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen von 130 m (Tribsch 1) bzw. 200 m (Am Kanal 36) vom nördlichen Rand der geplanten gewerblichen Baufläche mit einer Größe von ca. 35 ha für eine uneingeschränkte Industrie-/Gewerbenutzung nicht ausreichend sind (vgl. auch Tabelle 2 der DIN 18005:2023-07, S. 11). Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche 3.7 ist sicherzustellen, dass keine dem Schutzanspruch gegenüber unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 für Gewerbelärm im Umfeld der gewerblichen Baufläche 3.7 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden.

Falls die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren beabsichtigt ist, können die detaillierten Untersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Dient die gewerbliche Baufläche 3.7 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 3.7 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.

Bisher wurden zu den Auswirkungen schwerer Unfälle keine Aussagen in den Planungsunterlagen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen. Dies ist nachzuholen.

Sonderbauflächen

Bestandsdarstellung 4.20 Hinweis

Im FNP Spreehagen ist aktuell die Sonderbaufläche Tierhaltung Nr. 4.20 dargestellt. Dieser Standort wird im LfU nicht als genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage geführt (siehe Tabelle genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG).

4.3 Reiterhof/Tourismus Kirchhofen

Auswirkungen der geplanten Sonderbaufläche 4.3 sind insbesondere durch Gerüche und Geräusche zu erwarten. Dargelegt werden muss, dass die Entwicklung der Sonderbaufläche nicht in Konflikt zu den bestehenden/geplanten Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen steht.

12.4, 12.5, 12.6 Windenergie

Mit der Entwicklung der Sonderbauflächen Windenergie sind insbesondere Auswirkungen durch Geräuschemissionen und Schattenwurf auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auf den dargestellten Sonderbauflächen besteht eine gewerbliche Vorbelastung durch bereits betriebene Windkraftanlagen (siehe Tabelle genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG).

Detaillierte Untersuchungen können im Sinne einer Abschichtung in den nachgelagerten Verfahren (Bebauungsplan, Genehmigungsverfahren nach BImSchG) durchgeführt werden.

12.1,12.2,12.3 Photovoltaik

Bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen handelt es sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen. Nach § 22 BImSchG muss der Betreiber solcher Anlagen diese so errichten und betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umweltbeeinträchtigungen verhindert werden. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist darauf zu achten, dass die von den geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik ausgehenden Licht-Emissionen und Geräuschemissionen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft führen.

Zu den Auswirkungen durch Blendungen wird auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 verwiesen. Bei der Beurteilung sind Immissionsorte kritisch, wenn sie vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Geräuschemissionen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden durch technische Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren hervorgerufen. Je nach Entfernung dieser Anlagen zu den Immissionsorten, kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen. Ggf. sind Vorbelastungen

durch bestehende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen.

Lärmschutzanforderungen können im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (u.a. Bebauungsplan, Baugenehmigungsverfahren) getroffen werden.

Dieses Dokument wurde am 24.01.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Erkner
Oberförstereiweg 1 | 15537 Erkner

Oberförsterei Erkner
Oberförstereiweg 1
15537 Erkner

CESA Investment GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Str. 33

14059 Berlin

Erkner, 29.01.2024

**Neuaufstellung/ Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde
Spreenhagen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 b BauGB**

hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde, Forstamt Oder-Spree

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:

Das Interesse der Gemeinde an der Schaffung von Raum zur Siedlungsentwicklung im Umfeld von Tesla ist nachvollziehbar. Der Vorentwurf sieht für erhebliche Waldflächen für die Zukunft eine Änderung der Nutzungsart vor.

Insbesondere sollen bestehende Waldflächen zukünftig in Wohnbebauung, in untergeordnetem Größenumfang auch in andere Nutzungsarten überführt werden.

Der vorgesehenen Inanspruchnahme von Wald auf den beantragten Standorten kann aus forstfachlicher Sicht nur in wenigen Fällen zugestimmt bzw. das Einvernehmen erteil werden.

Dienstgebäude

Oberförstereiweg 1

Telefon

(03362) 3135

Fax

(03362) 590137

Der Erhalt des Waldes ist von besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit (§ 1 BWaldG und § 1 LWaldG). Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, wegen seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten.

In der weiteren Abwägung ist auch der Beschluss des Landtages Brandenburg vom 23.2.2023 (Drucksache 7/7220-B) zu beachten, welcher dem Ziel dienen soll, den Schutz der Waldbestände als wesentlicher Faktor beim Klimaschutz zu intensivieren und dabei insbesondere auf den Erhalt der bestehenden Wälder zu achten.

Grundlage für den Klimaplan des Landes Brandenburg (Institut für ökologische Wirtschaftsforschung vom 28.02.2023) sollen bestehende Waldflächen geschützt und Waldflächen vermehrt werden, um zur „Kohlenstoff-Senkenwirkung“ beitragen zu können.

Vor diesem Hintergrund ist durch die Forstbehörde insbesondere zu prüfen, ob bei der vorgelegten Planung der Grundsatz der „Vermeidbarkeit von Waldflächenzerstörungen“ Rechnung getragen worden ist und eine Abwägung gegenüber alternativen Nichtwald-Flächen stattgefunden hat.

Der Erhalt des bestehenden Waldes ist somit ein grundsätzliches Ziel des Klimaschutzes im Land Brandenburg, zumal in der Region bereits eine Waldflächenverringering von über 3 Quadratkilometern erfolgt ist.

Von der geplanten Waldinanspruchnahme sind neben einzelnen Splitterflächen in der Hauptsache zwei größere Waldflächen raumbedeutsamer Wirkung betroffen. Dabei handelt es sich um die Fläche 1.17 (süd-westlich der Gemeinde Spreenhagen, „Alt-Hartmannsdorfer Str. S 3“) sowie um die Fläche 1.24 (nord-östlich Gemeinde Spreenhagen, „Östlich der Schule S 1 + S 2“).

Zu 1.17: Der Umwandlung in eine andere Nutzungsart kann aus vorgenannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Zu 1.24: Bei dieser Fläche geht die untere Forstbehörde derzeit für den nördlichen bzw. nord-östlichen Bereich nicht von einer Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG aus. Die entlang des Oder-Spree-Kanals stockenden Einzelbäume, sowie die im Nord-Westen stockende „Feldholzinsel“ unterliegt der jeweils gültigen Baumschutzsatzung. Bei der süd-westlichen Teilfläche handelt es sich um Wald i.S. des § 2

LWaldG. Hierzu kann die untere Forstbehörde ebenfalls aus vorbenannten Gründen keine Zustimmung erteilen, wobei darüber hinaus die Waldfunktionen „Wald auf erosionsgefährdetem Standort (2100)“, „Lokaler Klimaschutzwald (3100)“ einer Umwandlung entgegenstehen. Die Forstbehörde weist des Weiteren auf Bedeutung als „Wald in Wasserschutzgebieten“ und die Zuständigkeit der Wasserbehörde hin.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Amtes Spreenhagen vom 23.01.2024 wurde der unteren Forstbehörde mitgeteilt, dass die beiden vorbenannten Flächen als für dieses Verfahren relevant anzusehen seien.

Bei genauer Prüfung des Entwurfes und dem Abgleich mit dem „Ist-Zustand“ sowie mit dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass einige Flächen, die zukünftig bebaut werden sollen, bereits „Wald“ i.S. § 2 LWaldG darstellen, jedoch nicht als „Waldumwandlungsfläche“ seitens der Gemeinde aufgeführt wurden. Zum anderen sind aber im FNP-Entwurf auch Waldflächen ausgewiesen, die aus Sicht der Forstbehörde keine Waldeigenschaft besitzen. Auch sind einige Nutzungsartenänderungen in deren Flächengenauigkeit zu überarbeiten. So sollen z.B. bei der Fläche 12.1 nach Aussage des Bauamtes lediglich Wasserflächen in Anspruch genommen werden, wogegen in der bildlichen Darstellung derzeit auch „Waldflächen“ überplant worden sind.

Um hier für das weitere Verfahren, insbesondere im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes späteren Missverständnissen vorzubeugen, rege ich einen zeitnahen gemeinsamen Abstimmungstermin zwischen Forstbehörde, Planungsamt und Planungsbüro an.

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. Die vielfältigen Funktionen des Waldes können hier nicht mehr wirken. Jeder weitere flächige Verlust von Wald in der Region wirkt umso schwerer.

Augenscheinlich hat keine Prüfung von alternativen Standorten außerhalb von Wald sowie die keine Prüfung der Vermeidbarkeit des Eingriffs (jede Waldumwandlung stellt einen Eingriff dar) in den Wald stattgefunden, mithin fehlt eine Beantwortung der Fragen nach der Vermeidbarkeit sowie die Prüfung von Realisierungsmöglichkeiten des Vorhabens auf Nicht-Waldflächen.

Das angeführte Tesla-Umfeldentwicklungskonzept ist mit MLUK46 nach hiesiger Kenntnis bisher nicht mit der obersten Forstbehörde bzw. mit den zuständigen Ministerien abgestimmt. Insofern ist aus dem Konzept keine Verbindlichkeit für die untere Forstbehörde ableitbar.

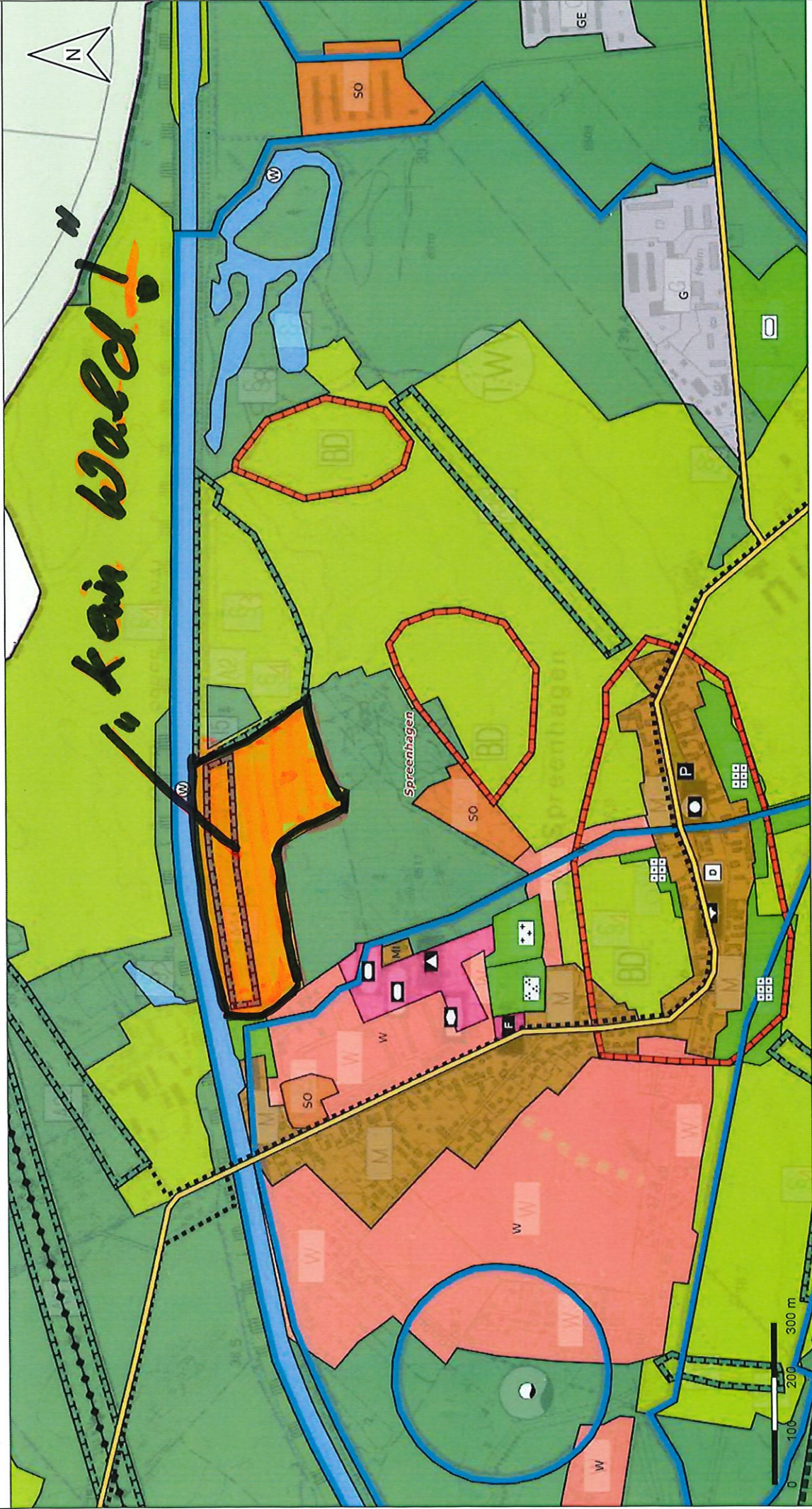
Daher überwiegt derzeit das öffentliche Interesse am Walderhalt im geplanten Gebiet.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. II/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
2. Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (**VV § 8 LWaldG**), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 in der jeweils geltenden Fassung
3. Waldgesetz der Bundesrepublik Deutschland (**BWaldG**)



Die Kartendarstellung wurde aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet. Korrektheit, Vollständigkeit und Lagegenauigkeit entsprechend dem angegebenen Maßstab ohne Gewähr. Gezeigte Inhalte dienen ausschließlich der Information und besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Kartendarstellungen, die auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters des Landes Brandenburg basieren, ersetzen nicht den amtlichen Nachweis. Dieser ist bei den zuständigen Stellen erhältlich. Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33 bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89). Kartendarstellung ist genordet.

© Amt Spreenhagen | © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0

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 Spreenhagen; LK Oder-Spree
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Bianca Sachs W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) 0355 4991 -1354 Bianca.Sachs@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

Wasserwirtschaft

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

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

1. Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung
(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)

Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit dem Oder-Spree-Kanal, der Spree und dem Markgrafpiesker Hauptgraben kreuzen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer das Plangebiet.

Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren beachtet werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

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:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet

Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in den GEK „Mügelspree (Wehr Große Tränke bis Dahme)“ (SpU2_Müggel), „Oder-Spree-Kanal“ (Dahm_OSK), „Storkower Gewässer“ (Dahm_Storkow) und Dahme (Schmöldesee bis Nottokanal)“ (Dahm_Dahme3). Diese GEKs liegen noch nicht vor.

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

Grundsätzlich sollte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spreenhagen vor allem die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Ufer und deren freie Erreichbarkeit Berücksichtigung finden.

2. 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 zu Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung (Download über: [Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung aus Bodenschutzsicht im Land Brandenburg - MetaVer](#)) abgerufen werden.

3. 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 BbgWG zuständig ist. Mit den aktuell vorliegenden Unterlagen ist keine Betroffenheit für die Müggelspree zu erkennen. Sollte sich im Rahmen der weiteren Planung eine Betroffenheit für die Müggelspree ergeben, so ist das LfU einzubeziehen.

4. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz /Hochwasserrisikomanagement

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

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

Gemäß § 5 Absatz 4a BauGB sind festgesetzte Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich zu übernehmen und im Flächennutzungsplan zu vermerken. Unter Risikogebieten sind Gebiete zu verstehen, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind (siehe § 78 b Satz 1 WHG). Darunter sind also auch Gebiete des HQextrem zu fassen.

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 im Internet-Angebot unter folgendem Link:

<https://metaver.de/search/dls/#?serviceId=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-2DC3D5E67E24>

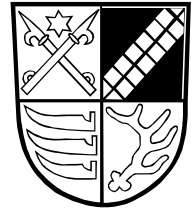
Bianca Sachs

Dieses Dokument wurde am 17.01.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Amtsleiter
des Amtes
Spreenhagen
15528 Spreenhagen

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

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	24. Januar 2024
63.02-51.10.20-20398-23-92	18.12.2023		
Grundstück:	Spreenhagen, Braunsdorf, ~ , Hartmannsdorf, ~ , Markgrafpieske, ~ , Spreenhagen, ~		
Gemarkung:			
Flur:			
Flurstück:			
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Spreenhagen nach § 4 Abs. 1 BauGB		

Planungsstand: 18.12.2023

Sehr geehrter Herr S.

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

- 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).

Umweltamt

Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a. Einwendung

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spreenhagen sind in Kapitel „8.4 Altlasten“ die im Flächengebiet vorhandenen Altlasten und Altlastverdächtigen Flächen aufgelistet, in der Planzeichnung sind diese Flächen nicht dargestellt

b. Rechtsgrundlagen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

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

(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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I/ S. 674)

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

In der Planzeichnung: Darstellung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die nachfolgende Tabelle enthält den aktiven Bestand des Altlastenkatasters, für den gegenwärtig in der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Erkenntnisse vorliegen. Weiterhin ist in der Tabelle der Archiv-Bestand des Altlastenkatasters für den angefragten Bereich enthalten. Diese Datensätze wurden aus dem aktiven Bestand genommen, weil beispielsweise der Altlastenverdacht nicht sicher zu begründen war.

Die angegebenen Punktkoordinaten stellen jeweils einen Flächenbezug der Altlasten/Altlastverdachtsflächen dar.

Registrier- nummer	Bezeichnung	Art	Rechts- wert	Hoch- wert
			ETRS 89/33	
0224670092	Luisenhof	Sanierte Altablagerung	428483	5801074
0224670093	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	428504	5801733
0224670094	Mühlenberg	Sanierte Altablagerung	428590	5797511
0224670095	Altes Bohrloch	Sanierte Altablagerung	430244	5797414
0224670096	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	427044	5795017
0224670097	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	428084	5794436
0224670098	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	429333	5796396
0224670101	Müllkippe Rotkelchenweg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	419517	5800455
0224670102	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	420627	5800454
0224670103	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	422345	5799605
0224670104	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	423485	5802193
0224670105	Fichtenwall	Sanierte Altablagerung	425393	5798028
0224671108	EHEM. LPG MARKGRAF-PIESKE	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419907	5801719
0224671128	Behelfstankstelle Winkel	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	424895	5798250
0224671129	Tankstelle Spreenhagen	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	423337	5800573
0224671210	Werkstatt Landtechnik Markgrafpieske	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	428288	5797930
0224671214	Stadtgut am Kanal	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	423212	5800606
0224671239	Betriebstankstelle KIM Technikhof	Sanierter Altstandort	424821	5799607
0224671251	EHEM. SHELL-Tankstelle	Sanierter Altstandort	422464	5796473
0224671271	Abwasserverrieselung NVA-Objekt (Kiesweg)	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	431923	5799609

0224671310	ehemalige Funkerkaserne Alt Stahnsdorf	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	423624	5795664
0224672001	Bundesautobahn, Berliner Ring	Sanierte stoffliche schädliche Bodenveränderung	414915	5798775
0224675014	Gut Skaby	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	421373	5797493
0224679639	Tankstelle KBL. A3	Saniertes Altstandort	417960	5798005
0224679640	Panzerhallen mit Freifläche KBL. A3	Saniertes Altstandort	417998	5797908
0224679641	Betriebsmittellager KBL. A3	Saniertes Altstandort	417964	5797851
0224679642	Freifläche KBL. A3	Saniertes Altstandort	417902	5797915
0224679643	Hallen mit Freifläche KBL. A3	Saniertes Altstandort	418081	5797833
0224679644	Freifläche mit Munition und Brandstellen KBL. A3	Saniertes Altstandort	418125	5797757
0224679645	Freifläche mit Ablagerungen KBL. A3	Saniertes Altstandort	418194	5797784
0224679646	Vergrabungen und Ablagerungen KBL. A3	Saniertes Altstandort	418338	5797825
0224679647	Freiflächen	Saniertes Altstandort	418245	5798041
0224679648	NW-Ecke mit Sägehaus KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418967	5799487
0224679649	Sogenannte "Russendepotie" KBL. B1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419404	5799507
0224679650	Schießplatz KBL. A1/A2/B1/B2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419183	5798978
0224679651	Gebäude und Wasserdurchfahrt KBL. B1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	420032	5799588
0224679652	Verfüllte Stellungen KBL. B1	Saniertes Altstandort	420141	5799431
0224679653	Verfüllte Stellungen und Ablagerungen KBL. B2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	420201	5798967
0224679654	Verfüllungen, Ablagerungen, Brandplätze KBL. B2/B3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	420237	5798331
0224679655	Wachstube, Ablagerungen KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	420500	5797486
0224679656	Ablagerung KBL. B4	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419992	5796923
0224679657	Ablagerungen KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418493	5797105
0224679658	Brandstelle KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	417913	5797834
0224679659	Brandplätze u. Ablag. am Raketenstandplatz KBL. A3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418790	5797767
0224679660	Grube mit Ablagerung KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419521	5797573
0224679661	Gräben mit Ablagerungen KBL. B3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	419218	5798001
0224679662	Gebäuderuinen mit Brandplätzen KBL. A2	Saniertes Altstandort	418904	5798369
0224679663	Ruinen mit Brandplätzen KBL. A2/B2	Saniertes Altstandort	419150	5798362
0224679664	Kabelbrandplatz KBL. A2	Saniertes Altstandort	418694	5798212

0224679665	Rampe mit Sickerbecken KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418491	5798501
0224679666	Ablagerungen, verfüllte Gruben KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418239	5798248
0224679667	Schrottplatz KBL. A2	Sanierter Altstandort	417974	5798165
0224679668	Stellungen mit Ablagerungen KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	417915	5798393
0224679670	Tierhaltung KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	417985	5798676
0224679671	Bereich an der Abschußlinie KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418722	5798850
0224679672	Werkstattgelände / Schrottplatz KBL. A1/A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418356	5799112
0224679673	Verfüllte Grube KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418359	5799274
0224679674	Ungeordnete Ablagerungen KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418535	5799436
0224679675	Unterirdischer Lagerraum mit Ablagerungen KBL. A1	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418238	5799437
0224679676	Kohlelager, Heizhaus, Sozialgebäude KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418272	5798963
0224679677	Gebäude, Ablagerungen, Vergrabungen KBL. A1/A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418156	5799040
0224679678	Gebäude mit Sturzgefahr KBL. A2	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418597	5798448
0224679679	Schießplatzgelände mit Einschlagsgebiet Anlage 6	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	420414	5798722
0224679680	Ablagerungen ohne Umweltrelevanz KBL. A1 bis C3	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	418033	5799403
0224679736	Verfüllte Sandgrube nahe Gut Skaby	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	421659	5797530
0224679737	Raketenstützpunkt Markgrafpieske	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	431670	5798330
0224679738	Sperrgebiet Hartmannsdorfer Heide	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	421467	5799543

Archiv				
0224671114	KIM Spreenhagen (Teilobjekt)	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	424845	5801399
0224671211	Kuh- und Schweineställe	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	424202	5799385

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

a. Einwendungen

Neuausweisung Wohnbaufläche: Spreenhagen Östlich der Schule (S1+S2)

Der südliche Teil des Flurstückes 415 der Flur 2 in der Gemarkung Spreenhagen befindet sich in der Zone IIIA im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Spreenhagen, festgesetzt mit der Rechtsverordnung (VO) vom 29.06.2009. Es sind die Schutzbestimmungen der Ver-

ordnung zu beachten. Gemäß §§ 3 und 4 VO ist u.a. verboten:

- die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete zugelassen wird
- die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bereich des Wasserschutzgebietes ist damit unzulässig.

b. Rechtsgrundlagen

§§ 51 und 52 WHG

§ 3 Nr. 14 VO

§ 4 Nr. 13 VO

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

Neue Wohnbauflächen dürfen nur außerhalb des Wasserschutzgebietes geschaffen werden.

- 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

Kreisentwicklungsamt

SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung

Fachbereich 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 Spreehagen, aufgrund der besonderen Bedeutung als Grundfunktionaler Schwerpunkt, wie im Antrag beschrieben, Wachstumsreserven von **6,6 ha** bis zum **Jahr 2029** (vgl. RPG Teilregionalplan).

Stellungnahme zur Begründung

Der in der Begründung dargestellte Gesamtzuzug beruht auf den Analysen des Landesplanerischen Konzept „Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark)“ unter Annahme des Szenario 3. 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. Vielmehr zeigen die **Szenarien 1 und 2** eine **realitätsnahe** Entwicklung des Zuzugs auf. Daher sollte auch für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan, im

Rahmen einer **angemessenen Raumentwicklung** von einem Zuzug unter der Entwicklung der Szenarien 1 und 2 ausgegangen werden. Gleichwohl ist die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Zuzügen vom Flächenangebot für den Wohnungsbau abhängig, weshalb davon auszugehen ist, dass dem Angebot auch eine dynamische Entwicklung der Bevölkerungsentwicklung analog dem Szenario 3 folgt und somit möglich ist.

Ortsteil Braunsdorf - Wohnbauflächen Nr. 1.33, 1.34 und 1.35

Die Flächen 1,34 und 1.33 sind nur zum Teil als Siedlungsflächen im aktuellen FNP mit ausgewiesen, weshalb sie einen Mehrverbrauch von **0,78 ha** darstellen (vgl. Geoportal). Dies betrifft die Fläche (Flur 7 Flurstück 187). Laut Legende dient diese Fläche zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Geoportal). Darüber hinaus werden die Flächen 1.34 und 1.33 vom Freiraumverbund gemäß Z 6.2 LEP HR berührt. Entsprechend Z 6.2 LEP HR ist der Freiraumverbund **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 Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen (Z 6.2 Abs.1 LEP HR)“. Aufgrund der Ausweisung der Wohnbaufläche **1.17** mit **6,6ha** bestehen keine weiteren Optionen für zusätzliche Siedlungsflächen gemäß den Vorgaben der Raumordnung. Daher muss aus Sicht des Kreisentwicklungsamtes die Eignung für die zusätzliche Siedlungsfläche in den Wohnbauflächen Nr. 1.33 sowie 1.34 angezweifelt werden.

Ortsteil Hartmannsdorf Nr. 1,1 bis Nr. 1.8

- Nr. 1.1 – keine Bedenken
- Nr. 1.2 – keine Bedenken
- Nr. 1.3 – keine Bedenken
- Nr. 1.4 – keine Bedenken
- Nr. 1.5 – keine Bedenken
- Nr. 1.6 – keine Bedenken
- Nr. 1.7 – keine Bedenken
- Nr. 1.8 – keine Bedenken

Ortsteil Markgrafpieske - Wohnbaufläche Nr. 1.36, 1.37, 1.39

- Nr. 1.36 – keine Bedenken
- Nr. 1.37 – keine Bedenken
- Nr. 1.38 – keine Bedenken
- Nr. 1.39 – keine Bedenken

Ortsteil Spreenhagen - Wohnbaufläche Nr. 1.18 bis Nr. 1.30

Nr. 1.17 – Bedenken

Im Zuge der Siedlungsentwicklung soll sich auf die Nutzung von **Nachverdichtungspotenzialen** innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter **Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur** auf die Innenentwicklung konzentriert werden (vgl. G 5.1 Abs.1 LEP HR). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die **Innenentwicklung** weiterhin grundsätzlich Vorrang vor der **Außenentwicklung** haben soll (vgl. G 5.1 Absatz 1 LEP HR). Der Standort der Wohnbaufläche Nr. 1.17 befindet sich im Außenbereich und erfüllt somit nicht den Kriterien der Innenentwicklung gemäß LEP HR (G5.1 LEP HR).

- Nr. 1.18 – keine Bedenken
- Nr. 1.19 – keine Bedenken
- Nr. 1.20 – keine Bedenken
- Nr. 1.21 – keine Bedenken
- Nr. 1.22 – keine Bedenken
- Nr. 1.23 – keine Bedenken

Nr. 1.24 – Entscheidung erst nach der Genehmigung des Zielabweichungsverfahrens

Nr. 1.25 – Entscheidung erst nach der Genehmigung des Zielabweichungsverfahrens

Nr. 1.26 – Entscheidung erst nach der Genehmigung des Zielabweichungsverfahrens

Nr. 1.27 – keine Bedenken

Nr. 1.28 – keine Bedenken

Nr. 1.29 – keine Bedenken

Nr. 1.30 – keine Bedenken

Aufgrund des Interessenkonflikt zwischen Freiflächeninanspruchnahme sowie dem Wohnungsmangel sollte der Bau von Mehrfamilienhäusern auf den neu ausgewiesenen Siedlungsflächen aufgrund der damit verbundene Flächeneffizienz Vorrang genießen.

Quellen:

Geoportal, URL: <https://www.geoportal-amt-spreenhagen.de/viewer2.php>, (Stand 29.01.2024)

LEP HR, Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, (Juli 2019)

ROG, Raumordnungsgesetz

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Einwendungen

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Belange ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da noch kein Umweltbericht vorliegt.

Daher sind die folgenden Anmerkungen nicht vollständig und vorläufig.

Grundsätzlich ist die Neuaufstellung eines FNP die Gelegenheit für die Gemeinde, die bisherige vorbereitende Bauleitplanung zu überprüfen. Daher sind nicht alle bisher als Wohnbau- oder Gewerbeflächen ausgewiesenen, aber bisher unbebauten Flächen automatisch weiterhin als solche zu bevorraten. Vielmehr müssen diese Bereiche neu geprüft und begründet werden.

In diesem Zuge sind die Flächen auch in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Dasselbe gilt für die in der Begründung erwähnten „Abrundungsflächen“. Sie sind zu begründen und in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Grundsätzlich sollten die Unterlagen die Möglichkeit zu Unterscheidung gegeben zwischen

- Bestehende Bauflächen, die baurechtlich genehmigt sind (durch Satzungen, B-Pläne oder Baugenehmigungen)
- Bestehende Bauflächen, die baurechtlich nicht genehmigt sind, die aber im Rahmen der Planung des FNP erhalten werden sollen
- Bestehende Bauflächen, die baurechtlich nicht genehmigt sind, und auch in Zukunft nicht als Bauflächen entwickelt werden sollen.

Zudem wird in der Darstellung insbesondere in den Ortslagen nicht zwischen Wohnbauflächen und privaten Grünflächen oder sonstigen gärtnerisch genutzten Flächen unterschieden. Für die Darstellung auf Entwurfsebene sind die Bestandspläne deshalb zu überarbeiten, so dass die o. g. Unterscheidung möglich ist.

Als große Projekte fallen die Flächen

- 1.17
- 1.24
- Sowie die Vorrangflächen für PV auf

Um bei den geplanten Wohnbauflächen dem § 1a BauGB Rechnung zu tragen und den schonenden Umgang mit Boden trotz der immensen Flächengröße zu gewährleisten, sind für diese Flächen tragfähige städtebauliche Konzepte zu erstellen. Zugunsten von reinen Einfamilienhausgebieten können diese Flächen in der freien Landschaft nicht der Natur entzogen werden.

Es wird begrüßt, dass die Gemeinde im Rahmen des FNP Vorrangflächen für zukünftige PV Nutzung ausweist. Allerdings verwundert es, dass die Chance, ein tragfähiges Konzept auch für PV-FAA außerhalb der künstlichen Gewässer im Kies-Sand-Tagebaugebiet von Hartmannsdorf zu erstellen augenscheinlich nicht genutzt wird. Daher ist dieses Kapitel innerhalb der Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Nutzung der o. g. (künstlichen) Gewässer vertritt die UNB eine sehr kritische Haltung.

Der Kies-Sand-Tagebau frisst sich mittels Bergrecht in einen naturschutzfachlich äußerst wertvollen Bereich hinein, das NSG Swatzke- und Skabyberge und die umgebende Hartmannsdorfer Heide. Naturschutzfachlich ist diese Nutzung als Fehler der Vergangenheit anzusehen, den es in Zukunft auszugleichen gilt. Daher wird es als falsch angesehen, die künstlichen Gewässer auch in Zukunft durch die Nutzung mit Floating PV zu manifestieren. Die Umweltprüfung in diesem Bereich muss sich auch auf die Wechselwirkung mit dem umgebenden Schutzgebiet beziehen.

Grundsätzlich ist die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA), Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg (August 2023)“ des Landes Brandenburg mit dem Kapitel zu Floating PV zu beachten.

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Entsprechend den Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg ist im Bereich der Neuausweisungen der Wohnbauflächen in Spreenhagen ein geringer Flurabstand von geringer 1 m bzw. von 1-2 m erwartbar. Somit könnten Einschränkungen für die Niederschlagswasserversickerung über technische Anlagen sowie bei wasserdurchlässigen Befestigungen der Verkehrsflächen bestehen.

Bei Vorhandensein von Bodenkontaminationen bzw. Altlasten aufgrund der Vornutzungen von Grundstücken sind dort keine Versickerungen über technische Anlagen erlaubt. Nach § 48 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.

Der Oder-Spree-Kanal ist ein Gewässer 1. Ordnung bzw. eine Bundeswasserstraße. Es ist zu beachten, dass nach § 87 BbgWg die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde bedarf.

Zum Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Markgrafpieske (Kreistagsbeschluss Fürstenwalde Nr. 123/23/83, vom 02.03.1983) wird der Hinweis gegeben, dass eine Überarbeitung bzw. Neufestsetzung erfolgen und sich damit die Ausdehnung ändern wird.

Rechtsgrundlagen:

WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

BbgWg Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

VO Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Spreenhagen vom 29.06.2009

BauordnungsamtAufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Die Belange der Denkmalpflege sind im vorliegenden Entwurf ausreichend berücksichtigt.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Infolge veränderter Anforderungen hinsichtlich der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen wird der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Spreenhagen mit den Ortsteilen Hartmannsdorf, Braunsdorf, Markrafpieske, Spreenhagen vollständig überarbeitet und neu erstellt.

Die beabsichtigte Entwicklung geht nicht mit den Zielen der Raumordnung konform. Aufgrund der Tesla-Ansiedlung bestehen neue Anforderungen an die Wohnbauflächenentwicklung. Die Gemeinde Spreenhagen hat durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dieser Ansiedlung einen besonderen Status für wohnraumsuchende Beschäftigte des Automobilwerkes.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen gestellt. Der Antrag bezieht sich auf einen Umfang von 18,6 ha. Das betrifft die im FNP dargestellte **Fläche 1.24**. Eine Entscheidung über die Rechtmäßigkeit zur Umwandlung dieser Landwirtschafts- und Waldfläche in eine Wohnbaufläche kann erst nach Genehmigung des Zielabweichungsantrages getroffen werden. Kommt es zu keinem positiven Entscheid, wird es auch zu den **Flächen 1.25 und 1.26** keine Zustimmung geben (fehlender Siedlungsanschluss).

Mit Neuaufstellung 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.

Es ist korrekt dargelegt, dass der Gemeinde Spreenhagen eine Wohnbauflächenentwicklung von 6,6 ha anerkannt wird.

Diese 6,6 ha werden schon durch die Wohnbaufläche **1.17** erreicht, sodass keine Optionen für weitere Flächen, die nicht der Innentwicklung anzurechnen sind, bestehen.

Das betrifft vorliegend die **Flächen 1.28, 1.30, 1.33, 1.34, 1.35, 1.36, 1.39, 2.32, 2.33**.

Der Darstellung der **Fläche 1.17** wird aus planungsrechtlicher Sicht allerdings nicht zugestimmt. Städtebaulich gesehen handelt es sich hier nicht um eine Integrierung in den Siedlungsbereich. Die Inanspruchnahme von Wald ist nicht begründet.

Im FNP sind eine Vielzahl von gemischten Bauflächen dargestellt. Begründet sind diese Ausweisungen nicht. Aus der Erfahrung heraus werden diese Darstellungen den Anforderungen nicht gerecht, da die Siedlungsbereiche vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Die den gemischten Bauflächen vorbehaltenen weiteren Nutzungen sind zumeist weder vorhanden noch vorgesehen.

Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, Dienstleistungen wurden unzureichend betrachtet. Mit Zunahme der Einwohner in prognostiziertem Umfang, ist die Planung von Nachfolgeeinrichtungen unabdingbar.

Im Gemeindegebiet werden Flächen für Erneuerbare Energien dargestellt. Begründet sind diese Standorte nicht. Es fehlt hier generell eine Alternativenprüfung.

Die Inanspruchnahme von geschlossenen Waldbereichen in einer derartigen Dimension dürfte eine UVP-Pflicht, aber mindestens eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht erfordern.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG sind die Kommunen grundsätzlich befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und eine andere Nutzungsart auszuweisen. Wird Waldfläche zum Zweck der baulichen Nutzung überplant, so bedarf es grundsätzlich einer Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde. Diese bestimmt die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen.

Bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung ist die Forstbehörde zu beteiligen. Eine Inaussichtstellung zur Zulassung der Waldumwandlung ist erforderlich.

Die Sonderbauflächen Wind und Photovoltaik überlagern Flächen für die Rohstoffgewinnung. Entsprechend Begründung Seite 99 sollen die Abbauf Flächen künftig für gewerbliche Nutzungen und Photovoltaikanlagen genutzt werden. Windenergienutzung ist nicht erwähnt.

Die Nutzung von Flächen, die für den Abbau von Rohstoffen reserviert sind, können vor und nach der Ausbeutung der Rohstoffe als Zwischen- oder Nachnutzung für Windenergieanlagen realisiert werden. Eine passende Strategie ist zu finden und zu begründen.

Landwirtschaftsamt Sachgebiet Agrarentwicklung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, aufgrund des zu erwartenden gesteigerten Bedarfes an Wohnflächen durch die TESLA-Ansiedlung.

Positiv angemerkt werden muss die angestrebte Konzentration auf die Innenentwicklung und dass in den Ortsteilen insbesondere die landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden sollen.

Für den Ortsteil Spreenhagen sind zwei Flächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. Die Fläche 1.17 ist derzeit als Wald dargestellt. Die Fläche 1.24 wird derzeit als Wald und für die Landwirtschaft genutzt.

Beide Flächen stellen einen Anschluss an den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Dennoch ist die Erweiterung der dort bestehenden Wohngebiete aus unserer Sicht kritisch zu betrachten. Für den Verlust von Wald ist eine Neuaufforstung erforderlich, wofür im Gegenzug wertvolles Ackerland weichen muss. Bei der Fläche 1.24 geht unmittelbar landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Abschließend muss jedoch festgestellt werden, dass der Landwirtschaft in der vorliegenden Planung ein besonderes Gewicht beigemessen wird und deren Belange entsprechende Berücksichtigung finden. Einer Neuausweisung der beiden genannten Flächen als Wohnbauflächen wird von Seiten des Landwirtschaftsamtes zugestimmt.

Auf den Seiten 74-75, der Begründung zum Vorhaben, wird die Landwirtschaft im Amt Spreenhagen beschrieben. Dazu sind einige Korrekturen unsererseits erforderlich. Im Amtsgebiet ist uns kein schweinehaltender Landwirtschaftsbetrieb bekannt. Der Absatz zur Schweinehaltung sollte daher entfernt werden. Es gibt zwar einen Betreib, der Milchkühe hält, jedoch nicht im Amtsgebiet Spreenhagen. Auch dieser Absatz sollte noch einmal korrigiert werden.

Die vorliegenden Unterlagen wurden hinsichtlich jagdrechtlicher Angelegenheiten geprüft. Aus jagdrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei der Umsetzung des Planvorhabens.

Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement
Sachgebiet Kreisliche Infrastruktur/StaßenaufsichtHinweis(e):

Für die weitere(n) Bearbeitung(en) bzw. Aufstellung(en) des Flächennutzungsplanes wird aus Sicht der Straßenbauverwaltungsbehörde des Landkreises Oder-Spree vorsorglich darauf hingewiesen, dass wenn es Berührungspunkte zu den sich im Planungsgebiet befindlichen Kreisstraßen [K6744 (030), K6747 (040), K6753 (010)] gibt, dass dann gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG außerhalb von Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Weiterhin dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 BbgStrG bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die jeweils zuständige Straßenbaubehörde (bei Kreisstraßen die Straßenbauverwaltungsbehörde des Landkreises Oder-Spree) kann im begründeten Ausnahmefall auf Antrag gemäß § 24 Abs. 9 BbgStrG Ausnahmen von den in § 24 Abs. 1 BbgStrG normierten Verboten zulassen, wenn die Durchführung der Abweichung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

In diesem Zusammenhang ist der Nachweis gegenüber der jeweils zuständigen Straßenbauverwaltungsbehörde zu erbringen, dass eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist.

Nach den Planungen des Landkreises Oder - Spree sind folgende Maßnahmen für die o. g. Kreisstraßen vorgesehen:

- K6747 (040) - grundhafter Ausbau Neu Stahnsdorf bis L 23 (050), km 2,716 bis km 3,800 (Bau in 2027)
- K6744 (030) - grundhafter Ausbau OD Briesenluch, km 2,474 bis km 2,713 (ruht p. a., ggf. 2025 Wiederaufnahme der Planung für eine Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Amt Spreenhagen)
- K6753 (010) - Abstufung zur Gemeindestraße zum 31.12.24, 24:00 Uhr, km 2,426 bis km 4,933

Sollten Sondernutzungserlaubnisse für bauliche Maßnahmen an den Kreisstraßen erforderlich werden, sind die Inhalte des § 18 BbgStrG mit zu beachten.

Die v. g. Hinweise sollten bei Bedarf bei der Beschlussfassung über die Neufestsetzung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Spreenhagen vom Amt Spreenhagen, handelnd für die Gemeinde Spreenhagen (OT Hartmannsdorf, OT Braunsdorf, OT Markgrafpieske und OT Spreenhagen) mit beachtet werden.

Freundliche Grüße



LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Inselstraße 26
03046 Cottbus

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

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

Cottbus, 9. Februar 2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spreenhagen

Ihr Schreiben (E-Mail) vom 18. Dezember 2023 – Freischub

Anhørungsfrist: 31. Januar 2024

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/Vorhaben wie folgt:

B Stellungnahme

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

Keine.

- 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:

Vollständig innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich nachfolgend aufgeführte Konzessionen:

- Bergwerkseigentum „**Braunsdorf (31- 0050)**“, 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 Bergwerksfeldes „**Braunsdorf (31- 0050)**“ ist die:

Max Bögl Stiftung & Co. KG
Max-Bögl-St. 1
92369 Sengenthal

- Bewilligung „**Hartmannsdorf SW 2 (22- 1373)**“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung der im Feld lagernden Bodenschätze „Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).
Die Bewilligung wurde am 22.01.1997 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 31.12.2053 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Die aktuelle Inhaberin der Bewilligung „**Hartmannsdorf SW 2 (22- 1373)**“ ist die:

ABS-Holding Actiengesellschaft
Dorfstrasse 8
CH-6362 Stansstad

Teilweise innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich das Feld der

- Bewilligung „**Bad Saarow (22- 1096)**“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes „Sole“ berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).
Die Bewilligung wurde am 08.11.1994 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 08.11.2024 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BBergG gegeben.

Aktuelle Inhaberin der Bewilligung „Bad Saarow“ ist die

Bad Saarow Kur GmbH
Am Kurpark 1
15526 Bad Saarow

- Eine Bewilligung wird durch Artikel 14 GG als eigentumsrechtliche Position geschützt. Auf das Recht aus der Bewilligung sind die für Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Bewilligung allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. Erkundungs- und Gewinnungsarbeiten. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

- Das Bergwerkseigentum wurde im Ergebnis einer geologischen Lagerstättenerkundung 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 ein aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 151 Bundesberggesetz (BBergG). Das 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 Rechtsinhaber führen.

Ein Bergwerkseigentum allein gestattet dem Inhaber noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. die Aufnahme von Gewinnungsmaßnahmen. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.

Baubeschränkungsgebiet innerhalb des Untersuchungsraumes:

- Innerhalb des Bergwerksfeldes „Braunsdorf (31- 0050)“ liegt das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für Kiessand „**BBG Braunsdorf (7021)**“ (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.

Bergaufsicht - Bohrlochbergbau:

Im Planungsbereich befinden sich folgende Altbohrungen (Übersichtskarte, Anlage):

- Kb Spg 1/60
- E Obra 104/62
- E Obra 103/61
- E Spg 3/72

Hinsichtlich der Bohrungen gibt es keine direkte Betroffenheit; bei direkter Betroffenheit ist das LBGR erneut zu beteiligen.

Eine Überbauung der Bohrungen ist in der Regel 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 wegen möglicher Chlorid- und/oder Kohlenwasserstoffverunreinigungen als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln. Im weiteren Umkreis sind Inhomogenitäten hinsichtlich der Standicherheit durch Nachsackungen im Bereich der Bohrung nicht auszuschließen.

Bergaufsicht – Steine- und Erdenbergbau:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich 2 aktive Tagebaue, welche der Bergaufsicht unterliegen (Übersichtskarte, Anlage).

Es handelt sich um die nachfolgenden Tagebaue:

1. Hartmannsdorf II (h075): Hauptbetriebsplan (HBP) h 075-1.1-1-6 bis 30.06.2024 und Sonderbetriebspläne h 075-1.3-1-1 bis h 075-1.3-1-5
2. Kolpin (k034): Hauptbetriebsplan k 034-1.1-2-10 bis 31.07.2022 (nur tlw. betroffen; es liegt kein neuer Zulassungsantrag vor)

In den Kiessandtagebauen finden Gewinnungstätigkeiten auf der Grundlage von nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplänen statt.

Für den Fall, dass durch die zu planenden Maßnahmen (Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinden Spreenhagen und Grünheide (Mark)) die zugelassene Betriebsplangrenze berührt wird oder in den Grenzbereichen Planungen erfolgen sollen, ist der jeweilige Tagebaubetreiber zu beteiligen.

Eine Betroffenheit liegt bei beiden Tagebaubetreibern vor. Die Hauptbetriebsplanfläche des Tagebaues Hartmannsdorf II befindet sich innerhalb des Flächennutzungsplanes. Der Nordteil der Hauptbetriebsplanfläche des Tagebaues Kolpin wird durch den Flächennutzungsplan eingegrenzt.

Bei konkreten Maßnahmen ist das LBGR weiter zu beteiligen. Nach derzeitiger Kenntnis ist eine Einstellung der Bergbautätigkeiten in näherer Zukunft nicht zu erwarten.

Bei Betroffenheit sind die entsprechenden Genehmigungen einzuholen von:

Kiessandtagebau Hartmannsdorf II (h075):

Sand + Kies Union GmbH
Berlin-Brandenburg
Franz-Ehrlich-Str. 5
12489 Berlin

Kiessandtagebau Kolpin (k034):

KiWeKo GmbH & Co. KG
Werlstraße 12
15526 Bad Saarow

Planfeststellungsverfahren - Bergbau:

Der im Untersuchungsraum befindliche Rahmenbetriebsplan im Zulassungsverfahren „h75 Hartmannsdorf - Süderweiterung“ ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen (Übersichtskarte, Anlage).

Vorhabensträger ist

Sand + Kies Union GmbH
Berlin-Brandenburg
Franz-Ehrlich-Str. 5
12489 Berlin

Planfeststellungsverfahren - Energieleitungen:

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

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spreehagen kreuzt bzw. überschneidet sich unter anderem mit der Ferngasleitung 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 unter dem Aktenzeichen 27.-1-1-32 planfestgestellte Europäische Gas-Anbindungsleitung (EUGAL). Zum anderen befindet sich die durch das LBGR am 28.12.2009 planfestgestellte Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung – Abschnitt Brandenburg Nord (OPAL) der WINGAS GmbH & Co. KG und E.ON Ruhrgas AG im Bereich des Vorhabens.

Weiterhin kreuzen mehrere 110-kV-Hochspannungsfreileitungen der E.DIS Netz GmbH den Bereich des Vorhabens. Es hat daher im Verfahren eine Beteiligung der Vorhabenträgerinnen bzw. Betreiberinnen zu erfolgen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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 einzuhalten- den Mindestabstände oder eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gilt auch für be- troffene 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 Gasversorgungs- leitungen mit einem Durchmesser größer 300 mm sowie bei Hoch- und Höchstspan- nungsfreileitungen ab einer Nennspannung von 110 kV zuständig.

Rohstoffsicherung:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden die folgende Rohstoffsicherungsgebiete:

- VB 007 Hartmannsdorf SW 2
- VR 14 Hartmannsdorf SW 1
- VR 020 Hartmannsdorf II
- VB 002 Spreenhagen
- VR 12 Kolpin (Übersichtskarte, Anlage).

Eine eventuelle zukünftige Rohstoffgewinnung auf diesen Flächen darf durch die Planun- gen nicht dauerhaft behindert werden.

Bodengeologie:

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabenge- biet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) unterschiedlich mächtige Erd- und Mulm- niedermoore

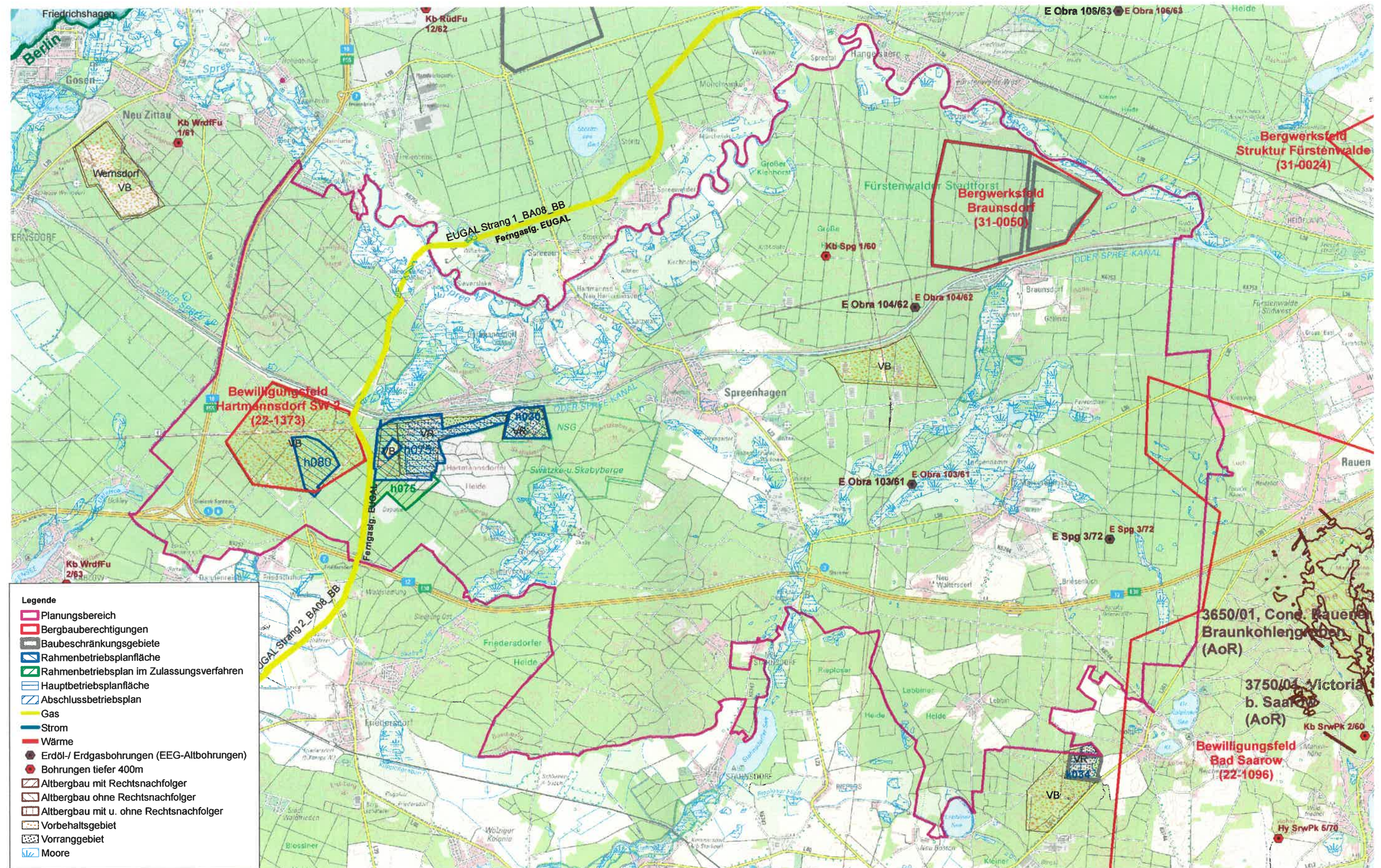
(siehe <https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten>).

Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

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 (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Über- mittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfü- gungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatenge- setz-GeolDG)).





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
Frau Kerstin Parschat
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

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

- vorab per E-Mail an planung@cesagroup.de -

Zossen, den 26.01.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Spreenhagen, Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Vorentwurf), Landkreis Oder Spree

Ihr Schreiben vom 18.12.2023

Sehr geehrte Frau P.,

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:

Innerhalb des Plangebietes des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spreenhagen sind derzeit auf den übersandten Planblättern folgende Denkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt:

- Hartmannsdorf, Gedenkstein für die 1945 durch die SS ermordeten Bürger, auf dem Dorfplatz, ID-Nummer: 09115522
- Lebbin, Lebbin 29, Bauernhaus, ID-Nummer: 09115327
- Markgrafpieske, Gedenkstein für einen Förster, nahe der Dickdammbrücke, ID-Nummer: 09115326
- Markgrafpieske, Kirchplatz 8, Kirche, ID-Nummer: 09115325
- Markgrafpieske, Markgrafenstraße, Langendamm, Wegweiser, ID-Nummer: 09116134
- Spreenhagen, Hauptstraße, Dorfkirche, ID-Nummer: 09115202

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/>.

1. Die dahingehend unter Punkt „8.2 Bau- und Kulturdenkmale“ auf Seite 90f. der Begründung des Flächennutzungsplanes vom 18.12.2023 aufgelisteten Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG sind vollständig.

2. 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.

3. Hinweis:

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

4. Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dezernatsleiter

Verteiler: uDB LOS, Bodendenkmalpflege



Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“
Waldweg 9, 15518 Steinhöfel/ OT Hasenfelde

CESA Investment GmbH
Abteilung Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

Name, Telefon

Datum

8. Februar 2024

FNP – Spreenhagen: Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Möglichkeit einer frühzeitigen Beteiligung des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes „Untere Spree“.

Der Verband ist für die Unterhaltung von Anlagen und Gewässern der II. Ordnung gemäß den rechtlichen Vorschriften zuständig.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wären in diesem Zusammenhang der Markgrapiesker Hauptgraben, der Dükergraben in Spreenhagen sowie der Dolenzgraben zu nennen. Das komplette Gewässernetz der II. Ordnung können Sie der interaktiven Verbandskarte im Internet entnehmen.

An sämtlichen Gewässern ist zur Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen ein Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde; dies in Abstimmung mit dem WLV „Untere Spree“.

Gemäß den wasserrechtlichen Vorschriften gehört zur Unterhaltung nicht nur die Gewährleistung einer schadlosen Wasserabführung. Im WHG § 39 ist in (1) Punkt 4 explizit „die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen“ genannt. In Punkt 5 wird der Rückhalt von Wasser gemäß wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen benannt.

Angesichts den sich verstärkenden Auswirkungen der Klimaveränderungen sowie dem massiven Artensterben kommt den Gewässern eine besondere Bedeutung zu. Der Verband engagiert sich stark in Bezug auf einen verstärkten Wasserrückhalt, einer ökologischen Aufwertung der Gewässer selbst bis hin zur Aufwertung des Landschaftsbildes durch gewässerbegleitende Bepflanzungen.

Die im Entwurf zum FNP unter Punkt 7 genannten Funktionen „Umwelt“ usw. werden nach ihren Aussagen erst im weiteren Verfahren ergänzt.

Hier sind den Gewässern als lineare Strukturen und als Lebensraum eine besondere Bedeutung und Aufmerksamkeit einzuräumen und konkrete Entwicklungsziele zu formulieren.

Bei diesem Prozess unterstützt sie der Verband gern mit der Vorstellung von bereits realisierten Projekten sowie Entwicklungs- und Maßnahmenvorschlägen an Fließ- und an Stillgewässern. Diese sollten im Landschaftsplan Berücksichtigung finden.

Der FNP bietet die Chance, den Gewässern die Bedeutung einzuräumen, welche ihnen gerecht wird.

Anmerken möchte ich, dass sich die Müggelspree als Landesgewässer der I. Ordnung zwar in der Unterhaltungspflicht des Landes Brandenburg befindet; der WL V „Untere Spree“ jedoch die mit dem Land abgestimmten Unterhaltungsarbeiten realisiert und auch hier ein großes Entwicklungspotential sieht.

Letztendlich informiere ich Sie darüber, dass der WL V „Untere Spree“ seiner Mitgliedsgemeinde Spreenhagen bei der Planung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gern zur Verfügung steht und dadurch auch die ökologischen Maßnahmen zur Aufwertung finanzieren würde.

Für Rückfragen und eine enge Zusammenarbeit stehe ich Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

CESA Investment GmbH

Potsdam, den 31.01.2024

Sophie-Charlotten-Straße 33

14059 Berlin

Vorab per Mail: planung@cesagroup.de

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zur
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spreenhagen mit den Ortsteilen
Braunsdorf mit GT Göllnitz
Hartmannsdorf mit GT Hartmannsdorf, Hartmannsdorf-Stäbchen und Hartmannsdorf-Neu Hartmannsdorf
Markgrafpieske mit OT Neu Waltersdorf, Lebbin und Briesenluch
Spreenhagen mit GT Kirchhofen und Latzwall**

Vorentwurf-Stand: 18.12.2023

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 18.12.2023

Sehr geehrte Frau P.,

die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanung.
Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und ein gemeinsames planungsrechtliches Vorgehen mit der Gemeinde Grünheide im Zusammenhang mit der TESLA-Ansiedlung werden grundsätzlich begrüßt.

Momentan liegt lediglich der Vorentwurf vor, der bislang wenig Aussagen zu naturschutzfachlichen Belangen enthält.

Der Landschaftsplan und Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag stehen noch aus.

Die Verbände fordern in erster Linie, daß vorhandenes Innenbereichsflächenpotential vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen genutzt wird.

Alle baulichen Erweiterungsflächen sind hinsichtlich der Eingriffe schutzgutbezogen zu bilanzieren. Schutzgebietsflächen, Flächen mit geschützten Biotopen, wertvolle Naturausstattungen, Wald, gewässernahe Flächen, Überschwemmungsgebiete und Flächen in Trinkwasserschutzzonen sind für bauliche Erweiterungen/Verdichtungen auszuschließen, oder nur im begründeten Ausnahmefall zu beanspruchen.

Auch für die verbleibenden Außenbereichsflächen ist der Bedarf nachzuweisen, denn lt. Baugesetzbuch können diese Flächen nur im begründeten Ausnahmefall überplant werden.

Für Wohnbebauungen sind vornehmlich zur Deckung der Wohnraumnachfrage Mehrfamilienhäuser vorzusehen. Auch ist der soziale und/oder preisgünstigere Mietwohnungsbau zu priorisieren. Hier besteht der größte Bedarf und somit auch ein begründeter Tatbestand der Gemeinwohlbelange.

Weitere großräumige Flächen für Einfamilienhausbebauung ist auszuschließen, da diese viel Fläche verbrauchen und nur für wenige Personen Wohnraum bieten.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Untersuchungen der Betroffenheit naturschutzfachlicher Belange äußern wir uns zu den bisherigen Darstellungen, wie folgt:

Wohnbauflächen

Spreenhagen

Wohnbaufläche Nr. 1.21 Zustimmung

Wohnbaufläche Nr. 1.28 und 130 Zustimmung

Braunsdorf/Göllnitz

Wohnbaufläche Nr. 1.33 und 1.35 **Ablehnung** (Außenbereich, einseitige Bebauung/Waldnähe)

Markgrafpieske(Langendamm)

Wohnbaufläche Nr. 1.36 Zustimmung

Markgrafpieske

Wohnbaufläche Nr. 1.39 Zustimmung

Unter Punkt 1.2.6 werden2 **potentielle Wohnbauflächen** vorgeschlagen:

-Spreenhagen-Alt Hartmannsdorfer Straße (6,6ha)

Ablehnung aufgrund der separaten Lage im Raum (Zersiedlung)

Gemischte Bauflächen

Spreenhagen-östlich der Schule -Am Kanal- (18,5ha)

Ablehnung (Wald betroffen!!)

Hartmannsdorf

Gemischte Baufläche Nr. 2.2 Zustimmung

Markgrafpieske

Gemischte Baufläche Nr. 2.33 bedingte Zustimmung (Altbaumbestand/Wald? betroffen!!)

Kirchhofen

Gemischte Baufläche Nr. 2.10 **Ablehnung** (Schutzgebietsfläche)

Gewerbeflächenausweisung

Hartmannsdorf (Gewerbe und Photovoltaik)

Ablehnung (ursprünglich Renaturierung der Fläche geplant, Wald betroffen/Artenschutz)

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken.

Beim Vorliegen der noch ausstehenden Unterlagen (Umweltbericht/Landschaftsplan artenschutzrechtliche Untersuchungen) bitten wir um erneute Beteiligung am laufenden Verfahren, zuzüglich der Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen