

# Gemeinde Grünheide (Mark)



## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel

### Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Satz 5 BauGB

Datum: 30.01.2025  
Planungsstand: Entwurf

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung.....	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
1.3. Standortalternativen.....	5
2. Ausgangssituation	
2.1. Städtebauliche Einbindung.....	6
2.2. Bebauung und Nutzung.....	7
2.3. Technische Erschließung.....	7
2.4. Bodenkundliche Gegebenheiten.....	9
2.5. Denkmalschutz.....	9
2.6. Hochwassergefährdung.....	9
2.7. Natur, Landschaft, Umwelt .....	10
3. Planungsbedingungen	
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	10
3.2. Flächennutzungsplanung.....	11
3.3. Landschaftsprogramm Brandenburg.....	12
3.4. Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree.....	12
3.5. Landschaftsplanung.....	13
3.6. Fachplanungen.....	13
4. Planungskonzept	
4.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	13
5. Darstellung des Flächennutzungsplanes.....	13
6. Umweltbericht.....	13
7. Auswirkungen der Planung	
7.1. Auswirkung auf ausgeübte Nutzung.....	13
7.2. Verkehr.....	14
7.3. Ver- und Entsorgung.....	14
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt.....	14
7.5. Brandschutz.....	15
7.6. Kosten und Finanzierung.....	15
8. Verfahren.....	15
9. Rechtsgrundlagen.....	16
10. Abbildungsverzeichnis.....	16

# 1. Einführung

## Präambel

Im Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Gemeinde und enthält die Vorstellung über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Der Flächennutzungsplan besitzt lediglich behördenintern, d.h. gegenüber der Gemeinde und den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine unmittelbare rechtliche Wirkung.

Im zweistufigen System der Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) die erste Stufe und der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) die zweite Stufe dar. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan bewirkt damit eine Selbstbindung der Gemeinde.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) beabsichtigte nach der Gemeindegebietsreform im Jahr 2003, die für die einzelnen Ortsteile vorhandenen, rechtskräftigen Flächennutzungspläne in eine für die Gesamtgemeinde geltende Flächennutzungsplanung zu überführen. Die Grundlage des Verfahrens bilden die (Teil-)Flächennutzungspläne der Gemeinden des ehemaligen Amtes Grünheide. Die ehemaligen amtsangehörigen Gemeinden sind nun Ortsteile der Gemeinde Grünheide (Mark). Für den Flächennutzungsplan des Ortsteils Mönchwinkel besteht jedoch mit der Aufstellung des BP Nr. 53 „Feuerwehr - Neu Mönchwinkel“ ein Änderungsbedarf. Der Flächennutzungsplan soll parallel zu dem Bebauungsplan geändert werden

Für den Ortsteil Mönchwinkel wurden mit dem Aufstellungsbeschluss des BP Nr. 53 „Feuerwehr Neu-Mönchwinkel“ vom 23.06.2022 ein Änderungsverfahren des (Teil-) Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei mit dem Ziel, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Feuerwehr- Neu Mönchwinkel“ den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen werden.

Nach den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst und um die Wohnbaufläche reduziert.

## **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet der 1.Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel der Gemeinde Grünheide (Mark) liegt im Gemeindeteil Neu Mönchwinkel des Ortsteils Mönchwinkel.

Mönchwinkel mit den Gemeindeteilen Mönchwinkel und Neu Mönchwinkel liegt an der Müggelspree zwischen den Ortsteilen Hangelsberg und Spreeau.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von Flächen für die Landwirtschaft,
- im Nordosten von Flächen für die Landwirtschaft,
- im Südosten von der Neuen Spreeauer Straße,
- im Südwesten vom Gelände des Heimatmuseums Mönchwinkel und der Begegnungsstätte.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mönchwinkel, Flur 1 und umfasst das Flurstück 517 (ehemals Teil des Flurstückes 84).

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt an den Siedlungssplitter des bestehenden Heimatmuseums und der Begegnungsstätte.

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg. Der Bebauungsplan ist im Maßstab von 1:500 dargestellt.



Abb. 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feuerwehr Neu Mönchwinkel“ (Quelle: geoportal-gruenheide.de)

### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Gefahrenabwehrbedarfsplanes der Gemeinde Grünheide (Mark) zu erlangen, ist die Überplanung der Fläche im Zuge eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich. Da der Bebauungsplan Nr. 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel“ nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan für Mönchwinkel entsprechend geändert.

Die Gemeinden haben nach § 3 Absatz 1 des Gesetzes für Brandschutz den örtlichen Verhältnissen entsprechend eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten. Daher sind die Gemeinden im Ergebnis einer Gefahren- und Risikoanalyse zur Aufstellung eines Gefahrenabwehrbedarfsplans, gem. § 3 Absatz 2, verpflichtet. Durch die Lage der Gemeinde Grünheide (Mark) im Ballungsraum eines Industriestandortes sowie überörtlicher Infrastruktur wie Bundesautobahnen und Landesstraßen werden erhöhte Anforderung an die Feuerwehr gestellt.

Mit der Errichtung der Rettungszentrale in Freienbrink wurde der erste Teil des Gesamtkonzeptes des Gefahrenabwehrbedarfsplanes bereits umgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 53 als Teil 2 des Gesamtkonzeptes ist die Errichtung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr Grünheide (Mark) in

## 1. Änderung Flächennutzungsplan Mönchwinkel

---

Neu Mönchwinkel, um das Gesamtkonzept des Gefahrenabwehrbedarfsplanes für die gesamte Gemeinde Grünheide (Mark) umzusetzen.

Derzeit ist die Feuerwehr der Gemeinde Grünheide (Mark) mit einem auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Schutzzieleerreichungsgrad von 43% als vermindert leistungsfähig eingestuft. Öffentliche Feuerwehren werden erst mit einem Schutzzieleerreichungsgrad von mehr als 80% als leistungsfähig eingestuft. Ein Schutzzieleerreichungsgrad von 75 % wird wegen Verstoßes gegen § 1 FSHG (Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung) nicht mehr zu akzeptieren sein. Es besteht dringender Handlungsbedarf für die Gemeinde Grünheide (Mark). Der zulässige Wert für die Schutzzieleerreichung wird sich zwischen 80 bis 100 % bewegen müssen. Mit dem Gesamtkonzept des Gefahrenabwehrbedarfsplanes für das Gemeindegebiet Grünheide (Mark) wird der Schutzzieleerreichungsgrad auf 88% gesteigert.

Der Standort des Feuerwehrgerätehauses in der Neuen Spreeauer Straße im Gemeindeteil Neu Mönchwinkel wird im Gefahrenabwehrbedarfsplan aufgrund der Analyse vom Sachverständigen (EMRAGIS Sicherheitsingenieure GmbH) empfohlen und soll nun im 2. Teil des Gesamtkonzeptes die bisherigen Standorte Spreeau und Mönchwinkel ersetzen. Die Rettungszentrale in Freienbrink deckt zum einen den Einzugsbereich in Spreeau größtenteils ab. Mit dem Neubau der Rettungszentrale in Freienbrink gibt es derzeit drei statt zwei Feuerwehrstandorte (Freienbrink, Spreeau, Mönchwinkel) für das Gebiet um Spreeau und Mönchwinkel.

Allerdings sind die Feuerwachen in Spreeau und Mönchwinkel derzeit personell, technisch und in ihren Räumlichkeiten vermindert leistungsfähig, gem. der Analyse des Gefahrenabwehrbedarfsplanes. Die bestehenden Standorte Mönchwinkel und Spreeau erfüllen aktuell nicht die vorgegebenen baulichen Anforderungen nach DIN 14092 (Feuerwehrrhäuser) sowie die Vorgaben der DGUV Information 205-008 (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung). Unter anderem werden hier die Anforderungen an die Umkleideräume, die Verkehrswege und die Stellplätze für die Fahrzeuge nicht erfüllt und können mit keinem wirtschaftlich vertretbarem baulichen Aufwand erfüllt werden. Die zur Verfügung stehenden Flächen zur Trennung der kontaminierten Kleidung in den Umkleiden, für Umkleideflächen der Jugendfeuerwehr und zur Aufstellung der größeren Fahrzeuge sind innerhalb der Gebäude nicht vorhanden bzw. können nicht geschaffen werden.

Durch die schlechte Bausubstanz der Feuerwache Mönchwinkel ist die Erfüllung der Anforderungen zudem nur durch einen Neubau zu realisieren. Bereits seit 21.06.2023 werden beide Standorte, Spreeau und Mönchwinkel, gemeinsam zu jedem Einsatz alarmiert um eine gewisse Leistungsfähigkeit gewährleisten zu können.

Neu Mönchwinkel stellt den optimalen Standort für die Erreichbarkeit als neuen zweiten Standort zwischen Mönchwinkel und Spreeau dar.

Mit der Zusammenlegung der Feuerwehren Spreeau und Mönchwinkel am neuen Standort in Neu Mönchwinkel wird aus zwei nicht leistungsfähigen Standorten, ein leistungsfähiger Standort generiert und gleichzeitig eine Verbesserung der Sicherheitsarchitektur zugunsten der Bürgerinnen und Bürger erreicht.

### 1.3 Standortalternativen

Wie bereits unter Punkt 1.2 ausgeführt, stellt Neu Mönchwinkel den optimalen Standort für die Erreichbarkeit als neuen zweiten Standort zwischen Mönchwinkel und Spreeau dar. Die Innenbereiche der Ortsteile Spreeau und Mönchwinkel liegen nicht im Suchraum für den empfohlenen Feuerwehrgerätehausstandort. Abgesehen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 sind im in Frage kommenden Suchraum keine Flächenpotentiale außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Müggelspree-Löcknitzer Wald und Seengebiet“ vorhanden. Sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich im Privatbesitz.

Das einzige Grundstück (Flurstück 86/1), das nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt, angrenzend an die Siedlung Neu Mönchwinkel, steht der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Eigentümerin ist nicht verkaufsbereit. Ein Eingriff in das LSG und das Biotop ist bei der notwendigen Entwicklung eines

## 1. Änderung Flächennutzungsplan Mönchwinkel

---

leistungsfähigen Feuerwehrgerätehausstandortes unumgänglich. Ein Standort, der unter der Berücksichtigung der Schutzzwecke der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ besser geeignet wäre, ist daher nicht vorhanden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Städtebauliche Einbindung

Die Gemeinde Grünheide (Mark) mit ihren 6 Ortsteilen Grünheide (Mark), Hangelsberg, Mönchwinkel, Spreeau, Kagel und Kienbaum liegt östlich von Berlin im Landkreis Oder-Spree in der Region Oderland-Spree. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 80 km, die Entfernung zur Stadtgrenze von Berlin beträgt rund 10 km.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt an der L 23 sowie der L 38 in unmittelbarer Nähe zu den Anschlussstellen „Erkner“ und „Freienbrink“ der A 10 „Berliner Ring“. Das Gemeindegebiet ist eingebunden in das Busnetz der Busverkehr Oder-Spree GmbH und in das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB).

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mönchwinkel der Gemeinde Grünheide (Mark) im Landschaftsraum zwischen den Gemeindeteilen Spreewerder und Neu Mönchwinkel an der Ortsverbindungsstraße zwischen Spreeau und Mönchwinkel „Neue Spreeauer Straße“. Der Gemeindeteil Neu Mönchwinkel stellt sich überwiegend als gemischte Baufläche mit vereinzelt Wohngebäuden und Wochenendhäusern dar. Der Siedlungssplitter mit der Begegnungsstätte und dem Heimatmuseum befindet sich ca. 200m außerhalb des Gemeindeteils Neu Mönchwinkel. Zudem hat das Plangebiet Anschluss an das Gemeindeeigene Grundstück mit seinen vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Begegnungsstätte und Heimatmuseum).

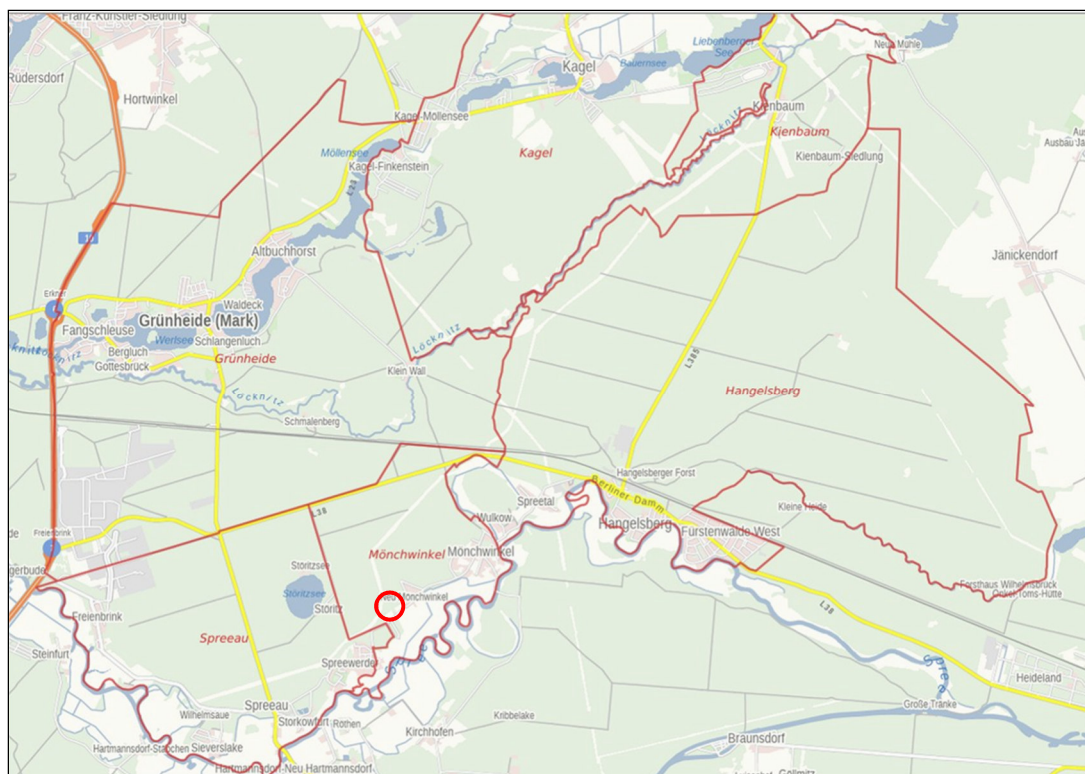


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes im Ortsteil Mönchwinkel der Gemeinde Grünheide (Mark) (Quelle: [geoportal-gruenheide.de](http://geoportal-gruenheide.de))

### 2.2. Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel befinden sich keine baulichen Anlagen. In der Vergangenheit wurde die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Nach dem Auslaufen der agrarischen Bewirtschaftung der Fläche stellt sich das Gelände als Brachfläche dar.

### 2.3 Technische Erschließung

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Neue Spreeauer Straße verkehrlich erschlossen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle der Linie 427 befindet sich in der Neuen Spreeauer Straße ca.250 m entfernt.

#### Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine wasser/abwassertechnischen Anlagen. Es sind innere Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Mönchwinkel durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland. In der Neuen Spreeauer Straße befindet sich gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine nutzungsfähige Trinkwasserversorgungsleitung PE da 180. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage ist nicht vorhanden und in der Planung des Zweckverbandes auch nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung des geplanten Vorhabens wird über eine abflusslose Sammelgrube erfolgen.

#### Niederschlagswasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es bestehen keine Einwendungen. Zudem weist die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ darauf hin, dass das Einzugsgebiet des Wasserschutzgebietes Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße im Norden an das Bebauungsplangebiet grenzt.

#### Elektroenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Trassen von Hauptversorgungsleitungen. Auf der südlichen Straßenseite der Neuen Spreeauer Straße verläuft eine Mittelspannungsleitung der E.dis AG. sowie eine Niederspannungsleitung mit Anbindung des Heimatmuseums.

Die E.DIS Netz GmbH MB Fürstenwalde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Stellung genommen.

Aus Sicht des Unternehmens bestehen keine Einwände zur Planung. Zu konkreten Vorhaben ist das Unternehmen mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu informieren.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 darauf hin, dass: *aufgrund der besonders sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet sowohl in Bezug auf die Straßenbeleuchtung als auch der Freiraum auf den Grundstücken die Beleuchtung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von „Lichtverschmutzung“*

## 1. Änderung Flächennutzungsplan Mönchwinkel

---

zu erfolgen hat. Die Straßenbeleuchtung liegt außerhalb des Plangebietes. Die Freiflächen des Feuerwehrgeländes werden unter den folgenden Prinzipien beleuchtet:  
Durch ungünstige Beleuchtung werden Insekten aus dem Naturraum angelockt. Nachtaktive Tiere wie z.B. Amphibien, die auf Sehen bei wenig Licht eingestellt sind, werden ebenfalls beeinträchtigt. Daher ist der richtige Umgang mit Licht ein wichtiger Bestandteil der Umsetzung der Planung. Die Lichtplanung sollte den Grundsätzen:

*Abschirmung: kein Licht nach oben und nicht zu weit zur Seite abstrahlen; Es darf kein Licht oberhalb der horizontalen abgestrahlt werden.*

*Lichtfarbe: warmweißes Licht ist wegen des reduzierten Blauanteils vorzuziehen (Natriumdampflampen und LEDs mit max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin);*

*Vermeidung von Übermaß: Grundsätzlich soll nur dort beleuchtet werden, wo nötig, nur dann wann nötig und nur so stark wie nötig.*

*Energieeffizienz: Als effiziente Leuchtmittel bieten sich moderne Natriumdampflampen und LEDs an. Demnach werden auf dem Plangebiet ausschließlich LED-Beleuchtungsmittel verwendet.*

### Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die EWE Netz GmbH. Von Seiten der EWE Netz GmbH wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ keine Bedenken geäußert.

### Telekommunikationsanlagen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel begleitend der Straßenbegrenzungslinie, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Das Versorgungsunternehmen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ an der Planung beteiligt.

Folgende Anforderungen sind seitens der Telekom zu berücksichtigen:

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWU) - Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree. Die Stellplätze für die Abfallentsorgung befinden sich auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind nicht gesondert gekennzeichnet.

### Löschwasser/Brandschutz

Die Brandschutzbehörde (Landkreis Oder-Spree, Ordnungsamt, SB Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz) wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Brandschutzdienststelle hat dem Vorhaben unter folgender Beachtung zugestimmt:

*Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.*

*Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.*

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Entnahmestellen in Form von zwei Flachspiegelbrunnen und zwei Unterflurhydranten ausreichend sichergestellt. Alle Entnahmestellen bringen jeweils eine Leistung von über 48m<sup>3</sup>/h. Die Entnahmestellen befinden sich in einer Entfernung von 80-300 m des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



## **2.4 Bodenkundliche Gegebenheiten**

### Altlasten

Die Flurstücke des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree nicht registriert. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Es bestehen keine Einwände seitens der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde.

Das Landwirtschaftsamt des Landkreises Oder-Spree wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ an der Planung beteiligt. Es bestehen keine Bedenken seitens des Landwirtschaftsamtes.

Da es sich auf dem Planungsgebiet um Grünlandflächen und nicht um Acker handelt und die Fläche extensiv bewirtschaftet wird, ist davon auszugehen, dass auf mineralische N-Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet wird. Ein Eintrag der genannten Stoffe ist unwahrscheinlich.

### Kampfmittel/Munitionsbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 53 „Neu Mönchwinkel“ an der Planung beteiligt. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

### Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel wurde eine Baugrund- und Umweltuntersuchung durch die Firma GEOTOP GbR am 15.06.2023 durchgeführt. Gemäß Gutachten eignen sich die untersuchten Sande unterhalb des humosen Oberbodens für eine Versickerung der untersuchten Boden gilt als durchlässig und somit kann die Versickerungsfähigkeit als gut bewertet werden. Die Entwässerung von Verkehrsflächen soll prinzipiell als Sickermulde erfolgen. Die Versickerung kann über Mulden oder Rigolen erfolgen.

### Trinkwasserschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree weist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass das Einzugsgebiet des Wasserschutzgebietes Erkner, Wasserfassungen Neu Zittauer und Hohenbinder Straße im Norden an den Geltungsbereich der Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes grenzt.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt.

Innerhalb der Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale, grenzen jedoch südlich an der Flächennutzungsplanänderungsfläche an.

## **2.6 Hochwassergefährdung**

Die Gefahrenkarten und Risikokarten des Landes Brandenburg stellen die Gebiete mit Hochwassergefährdung im Land Brandenburg dar. Im Änderungsbereich liegt kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Landes Brandenburg. Südlich des Plangebietes liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Spree in einer Entfernung von ca. 120 m.

## **2.7 Natur, Landschaft, Umwelt**

Für die vorliegende Planung wurde eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Natur + Text GmbH durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Die Bestandsaufnahme und -bewertung sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist im Zuge der beiliegenden Umweltprüfung erfolgt. Der Umweltbericht ist als separates Textdokument Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Feuerwehr-Neu Mönchwinkel“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Planung steht den Schutzziele des LSG entgegen.

Für das Plangebiet wird ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 4 und auf Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung nach § 67 Abs. BNatSchG gestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel befindet sich innerhalb einer geschützten Biotopfläche (geschützter Sandrockenrasen, Code 0512121). Da der Eingriff einen Teilverlust dieses geschützten Biotops darstellt, wird ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz nach § 47 BNatSchG gestellt.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Nach § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (LEPro 2007) enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamttraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Mit dem LEP HR vom 29.04.2019 in Kraft getreten und mit Wirkung vom 01.07.2019 wurde das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt. Gemäß Zielsetzung 1.1 befindet sich das Plangebiet im Berliner Umland (BU). In der Festlegungskarte zum LEP HR (siehe Abbildung) werden für das Plangebiet keine raumordnerischen Festlegungen getroffen.

Gemäß Festlegungskarte LEP HR befindet sich das Plangebiet außerhalb des festgelegten Freiraumverbundes mit besonders hochwertigen Freiraumfunktionen. Der Freiraumverbund grenzt südlich der Neuen Spreeauer Straße an.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel Bebauungsplan steht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

### Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree in Kraft getreten. Darin wird der Ortsteil Grünheide (Mark) als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Der Ortsteil Mönchwinkel mit seinem Gemeindeteil Neu Mönchwinkel, in dem das Plangebiet liegt, ist nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Mit Urteilen vom 30.09.2021 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ für unwirksam erklärt. Damit liegt gegenwärtig kein Regionalplan zur Steuerung von Windenergie vor. Ein neuer integrierter Regionalplan befindet sich in Aufstellung. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen die geplanten Festlegungen des integrierten Regionalplans dem Bebauungsplan Nr. 53 „Feuerwehr - Neu Mönchwinkel“ nicht entgegen.

### Gemeinsame Landesplanung

Der Feuerwehrstandort Neu Mönchwinkel wird von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Splittersiedlung gewertet. Dies ist für die historisch gewachsene Siedlungsentwicklung der Ortsteile im Gemeindegebiet nicht untypisch.

Für die aktuelle Planungsabsicht der Gemeinde, ausschließlich eine Planungsgrundlage für einen Feuerwehrstandort in Neu Mönchwinkel schaffen zu wollen, ist durch die Gemeinsame Landesplanung aufgrund des hohen öffentlichen Interesses eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung festzustellen. Die Planungsziele stehen infolge der Sicherung der Daseinsvorsorge mit dem vorgenannten Grundsatz der Raumordnung im Einklang.

## **3.2 Flächennutzungsplanung**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Mönchwinkel aus dem Jahr 1999 der Gemeinde Grünheide (Mark) ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 „Neu Mönchwinkel“ am 23.06.2022 beschlossen.

## 1. Änderung Flächennutzungsplan Mönchwinkel

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grünheide (Mark) wird daher im Parallelverfahren geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel stellt nun den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar.

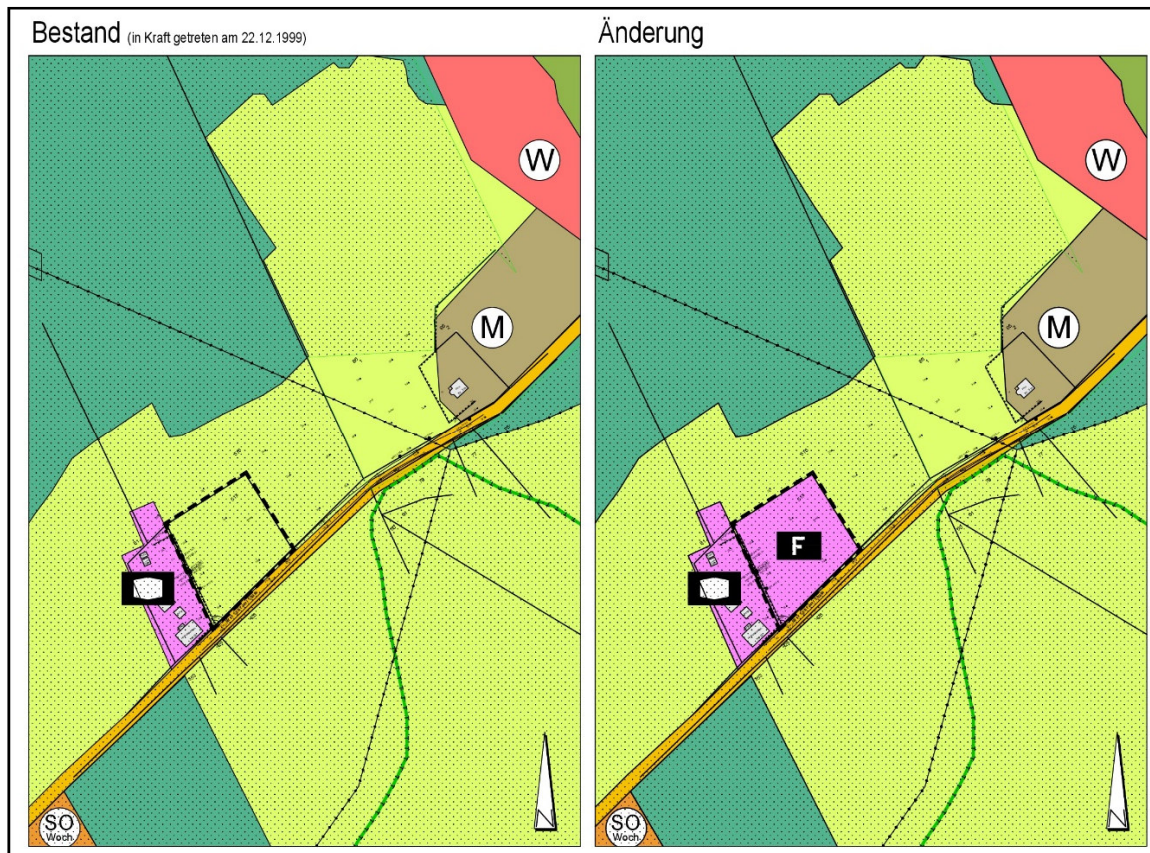


Abb. 4: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Mönchwinkel

### 3.3 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) benennt die landesweiten Ziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für ein landesweites Schutzgebietssystem und enthält die übergeordneten schutzgutbezogenen Entwicklungsziele für die Naturräume Brandenburgs.

Die Leitlinien aus dem Landschaftsprogramm werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (2021) stellt die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung gemäß § 3 BbgNatSchAG dar. Er beinhaltet eine aktualisierte zusammenfassende Darstellung von Bestand, Bewertung, Entwicklungszielen und Maßnahmen in Text und Karten. Er stellt somit eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen sowie geplanten Nutzungen und Vorhaben dar.

Die im Landschaftsrahmenplan vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen müssen in Planungen und Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden, sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

An entsprechenden Stellen wird im weiteren Textverlauf auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree Bezug genommen.

### **3.5 Landschaftsplanung**

Für den Ortsteil Mönchwinkel liegt ein Landschaftsplan im Entwurf aus dem Jahr 1997 vor. Die in einem Beiplan zum Landschaftsplan (Plan 8) formulierten Empfehlungen zur Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Die vorliegende Planung entspricht teilweise nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes durch die Inanspruchnahme einer kleinen Brachfläche von ca. 0,45ha.

Ein Landschaftsplan für die gesamte Gemeinde Grünheide wird aktuell im Zuge der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

### **3.6 Fachplanungen**

Fachplanungen, die die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung zu möglichen Planungen mit Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanung gebeten.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Gefahrenabwehrbedarfsplanes der Gemeinde Grünheide (Mark).

Dafür ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 53 „Feuerwehr- Neu Mönchwinkel“ vorgesehen.

## **5. Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Mönchwinkel aus dem Jahr 1999 der Gemeinde Grünheide (Mark) ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel stellt nun den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel“ als Gemeinbedarfsfläche dar.

## **6. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel und gilt auch für die Begründung der Flächennutzungsplanänderung. Er ist als separates Textdokument zur Begründung erstellt worden. Die Umweltprüfung wurde durch die Natur + Text GmbH, Rangsdorf erstellt.

## **7. Auswirkung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **7.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzung**

Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Mönchwinkel wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Nach dem Auslaufen der agrarischen Bewirtschaftung der Fläche stellt sich das Gelände als Brachfläche dar, die in den Sommermonaten vereinzelt gemäht wird, und keine weitere Nutzung erfährt. Die Fläche erhält durch die Umsetzung der Planung eine neue Nutzung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

### **7.2 Verkehr**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Das Ausrücken der Feuerwehren und die An- und Abfahrten der freiwilligen Feuerwehrleute erfolgt, wie bereits vor der Umsetzung der Planung, über die einzige Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Spreeau und Mönchwinkel. Eine Belastung durch den ruhenden Verkehr wird durch die Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück vermieden.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Trinkwasser ist durch bestehende Leitungen in der Spreeauer Straße gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine abflusslose Grube. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Entnahmestellen in Form von zwei Flachspiegelbrunnen und zwei Unterflurhydranten ausreichend sichergestellt. Alle Entnahmestellen bringen jeweils eine Leistung von über 48m<sup>3</sup>/h. Die Entnahmestellen befinden sich in einer Entfernung von 80-300 m.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **7.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Vorhabengebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“. Die Planung steht den Schutzziele des LSG entgegen. Durch den Eingriff sind Auswirkungen auf das Schutzgebiet hinsichtlich der Versiegelung und durch Inanspruchnahme einer Teilfläche des Biotopes zu erwarten.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) beabsichtigt für die Neuversiegelung eine zweckgebundene Kompensationszahlung für die Maßnahme zur „Naturschutzfachlichen Aufwertung der Scharnweberwiese und Karutzseewiese Erkner“.

Die Regelung der erforderlichen Kompensation für die Inanspruchnahme einer Biotopteilfläche (geschützter Sandtrockenrasen, Code 0512121) erfolgt durch eine zweckgebundene Kompensationszahlung für die Umsetzung der Naturschutzfachlichen Maßnahme zur „Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes am Tiefen Luchgraben/Königsbruch“ in der Gemeinde Grünheide (Mark), OT Kagel.

Für die vorliegende Planung wurde eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Natur + Text GmbH durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Die Bestandsaufnahme und -bewertung sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist im Zuge der beiliegenden Umweltprüfung erfolgt. Der Umweltbericht ist als separates Textdokument Bestandteil dieser Begründung.

## 7.5 Brandschutz

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Hangelsberg kann sich der Bebauungsplan 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der Errichtung eines Standortes der freiwilligen Feuerwehr Grünheide (Mark) in Neu Mönchwinkel wird das Gesamtkonzept des Gefahrenabwehrbedarfsplanes der gesamten Gemeinde Grünheide (Mark) umgesetzt. Aus einer vermindert leistungsfähigen Feuerwehr im gesamten Gemeindegebiet wird eine leistungsfähige Feuerwehr generiert.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel erforderlich, da die Fläche nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Mönchwinkel entwickelt werden kann. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind in den kommunalen Haushalt eingestellt.

## 8. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Neu Mönchwinkel“ sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Mönchwinkel beschlossen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung sollte das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ zur Anwendung kommen. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch der § 13b BauGB für ungültig erklärt. Aus diesem Grund wurde das Verfahren umgestellt und nach der frühzeitigen Beteiligung gem. den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB im Normalverfahren weitergeführt.

23.06.2022	Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP Mönchwinkel
05.06.2024 – 05.07.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
03.06.2024	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
06.02.2025 – 07.03.2025	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mügelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“** vom 6. November 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 31], S.514) zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

## 10. Abbildungsverzeichnis

- |             |  |
|-------------|--|
| Abbildung 1 | Übersichtskarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 „Feuerwehr – Neu Mönchwinkel (Quelle: geoportal-gruenheide.de) |
| Abbildung 2 | Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes im Ortsteil Mönchwinkel der Gemeinde Grünheide (Mark) (Quelle: geoportal-gruenheide.de)                        |
| Abbildung 3 | Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR   |
| Abbildung 4 | Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Mönchwinkel   |