



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

unter Einbeziehung von Außenbe-
reichsflächen gemäß § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB

Satzung

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

Mai 2023



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB

Satzung

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen - Teil B

Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahme zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind Fußwege mit einer Breite von maximal 2 m gemäß textlicher Festsetzung 11 und Bänke zulässig. Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der Fläche SPE5 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m² und Bänke zulässig. Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i. V. m. § 16 bis 23 BauNVO)

- Innerhalb WA5 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen und Wege auf 0,6 zulässig.
- Für WA2 und WA5 wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Hier von abweichend können Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 u 23 BauNVO)

- Innerhalb WA1 bis WA4 sind angrenzend an die festgesetzten Verkehrsflächen auf einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig.

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- Innerhalb WA1 – WA4 ist der Erdgeschoßfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) mindestens in folgender Höhenlage anzulegen:
- WA1: 7,4 m ü. NHN im DHHN2016
- WA2: 7,2 m ü. NHN im DHHN2016
- WA3, WA4: 7,1 m ü. NHN im DHHN2016
- Innerhalb WA1 – WA4 sind Kellergeschosse nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Heizölverbraucheranlagen können nur ausnahmsweise gemäß § 78c WHG zugelassen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die Befestigung in Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fußweg“, von Stellplätzen u. ihren Zufahrten innerhalb WA1 – WA5 u. von Fußwegen innerhalb SPE1 – SPE3 ist wasser- u. luftdurchlässig herzustellen.
- Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen.
- Auf den Baugrundstücken innerhalb WA1 bis WA4 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff)

oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Es besteht keine Standortfestsetzung.

- Die Flächen SPE1 – SPE3 dienen dem Erhalt des Fuchsgrabens einschließlich Gewässer- randstreifen sowie dem Erhalt und der Entwicklung von naturnahen Gras- und Staudenfluren. Die Fläche ist dauerhaft zu extensivieren. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind auf Teilflächen insgesamt 2.200 m² geschlossene Gehölzpflanzungen (Tufts) der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Es besteht keine Standortfestsetzung.
- Auf der Fläche SPE4 ist eine Geländemulde als perennierende Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien mit einer extensiv zu bewirtschaftenden Fläche von mindestens 500 m² anzulegen.
- Auf der Fläche SPE5 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Innerhalb WA1 bis WA4 ist je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe entweder für Höhlenbrüter, für Halbhöhlenbrüter oder eine Quartierhilfe für Fledermäuse einzuordnen.
- [CEF-Maßnahme]** Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind insgesamt zwei Totholz- und zwei Lesesteinhaufen zu errichten.

Teil B II: Gestaltungsvorschriften nach BbgBO

- Innerhalb WA1 – WA4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit roten Dachsteinen oder –ziegeln einzudecken.
- Innerhalb WA1 – WA4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den SPE-Flächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig und begrünt sein.

Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

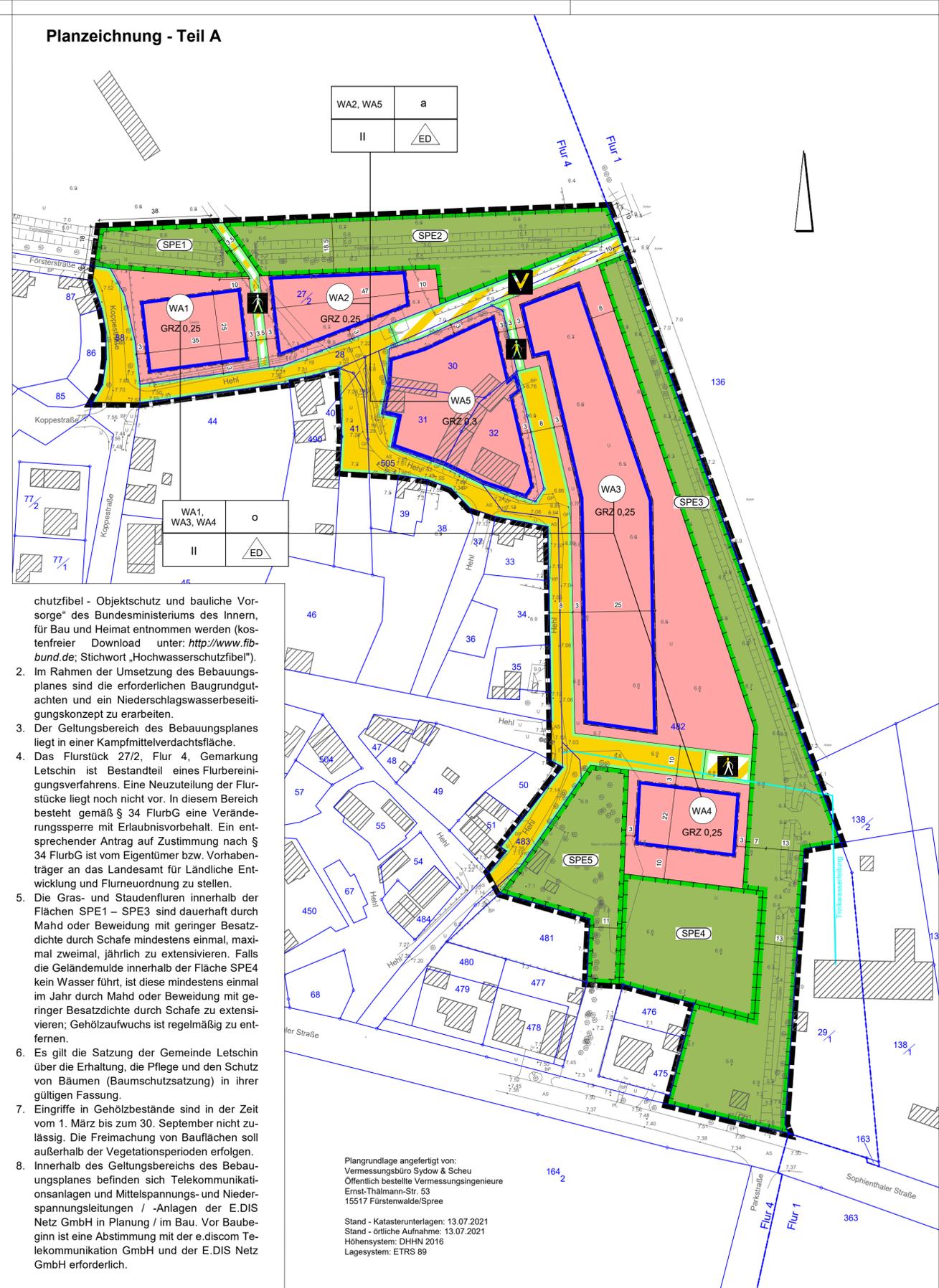
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorf-kern deutsches Mittelalter/Neuzeit“ Nr. 60355. Für Eingriffe ins Erdreich ist zuvor eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb eines **Hochwasserrisikogebietes** nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (HQextrem). In diesen Fällen können Wassertiefen bis zu 2 m möglich sein. Jede von Hochwasser betroffene Person ist zur Eigenvorsorge und Schadensminderung verpflichtet. Hochwasserbedingte Schäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden bzw. erheblich gemindert werden. **Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen** können der „Hochwassers

Planzeichnung - Teil A



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ mit Beschluss Nr. _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. ____ vom _____.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

3. Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss Nr. _____ vom _____ wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. _____ erfolgt.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

5. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

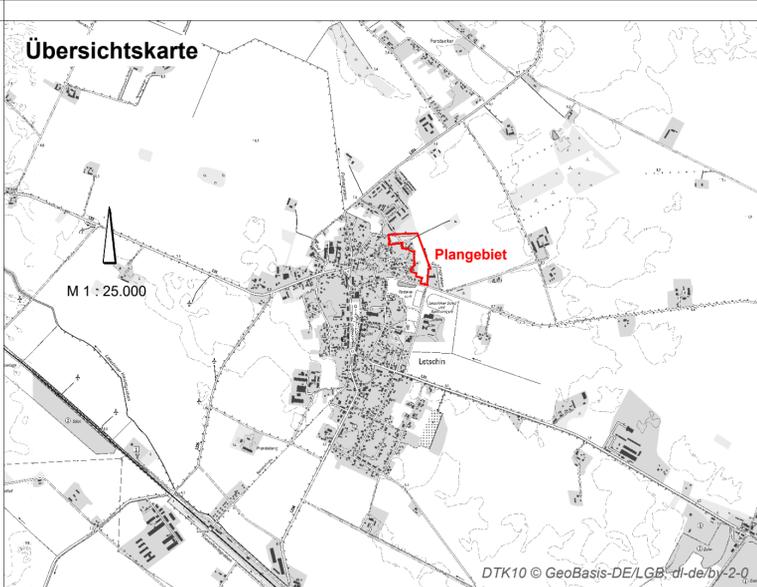
Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Übersichtskarte



Zeichenerklärung - Teil A

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 16 bis 20 BauNVO

- WA1 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Bemaßung in m
- Fuchsgraben

Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 5)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußweg" und Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und Straßenbegrenzungslinie

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung
- Trinkwasserhausanschlussleitung - Lage nicht vermessen -

Ausgewählte Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Geländehöhe in m über NHN
- Laubbaum
- Gebäude
- Böschung

Gemeinde Letschin, OT Letschin

Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben"

Satzung Maßstab 1 : 1.000

Mai 2023 Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt- / Dorf- und Freiraumplanung



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

unter Einbeziehung von Außenbe-
reichsflächen gemäß § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB

Satzung

Begründung

Bebauungsplan

„Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Hinweise zum Verfahren	2
3. Das Plangebiet	4
3.1. Der Geltungsbereich	4
3.2. Lage in der Gemarkung	4
3.3. Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung	6
3.4. Fotodokumentation und –Analyse	9
4. Übergeordnete Planungen	10
4.1. Landes- und Regionalplanung	10
4.2. Landkreis Märkisch-Oderland	12
4.3. Aussagen des Flächennutzungsplanes	13
4.4. Informelle Planungen	14
5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept	16
5.1. Planungsziele	16
5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept	16
5.3. Hochwasserschutz	19
5.4. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche	22
5.5. Erschließung	23
6. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	26
6.1. Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	26
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	26
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	28
6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	30
6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	31

6.1.5. Verkehrsflächen.....	31
6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz	32
6.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
6.2. Teil B II: Gestaltungsfestsetzungen nach BbgBO.....	38
6.2.1. Dachgestalt- und Form	38
6.2.2. Einfriedungen	39
6.2.3. Werbeanlagen	39
6.2.4. Gestaltung nicht überbauter Flächen	40
6.3. Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen.....	40
6.4. Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter.....	41
7. Auswirkungen der Planung	43
7.1. Umweltauswirkungen.....	43
7.2. Weitere Auswirkungen.....	44
8. Abwägung naturschutzrechtlicher Belange	45
9. Flächenbilanz.....	45

**Erläuterungen zur Grünordnung (Grünordnerischer Fachbeitrag vom Juli 2022)
liegen als gesondertes Dokument vor.**

Anlagen

- Anlage 1: Alternative Planungsvarianten
- Anlage 2: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
- Anlage 3: Liste gebietseigener Gehölze
- Anlage 4: Integration naturschutzrechtlicher Belange

Rechtsgrundlagen (*Auswahl*)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnraumnachfrage in Letschin, insbesondere nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, ist hoch und in den vergangenen Jahren merklich gestiegen; kann jedoch nicht mehr ausschließlich durch Innenentwicklungspotenziale zur Lückenschließung gedeckt werden. Die Aktivierung der noch wenigen vorhandenen Flächenpotenziale durch z.B. Baulückenschließung gestaltet sich zunehmend aufgrund teilweise ungeklärter Eigentumsverhältnisse schwierig bzw. ist kaum mehr möglich, sodass die Wohnraumentwicklung langfristig auch auf anderen geeigneten Flächen erfolgen muss. Auch um ihrer Versorgungsfunktion langfristig gerecht werden zu können, möchte die Gemeinde auf kommunalen Grundstücken neue Wohnbauflächen ausweisen. Dies ist insbesondere auch vor der Ausweisung Letschins als grundfunktionaler Schwerpunkt von besonderer Bedeutung.

Hierfür kann die Gemeinde nach ersten eigenen Überlegungen Potenziale am Fuchsgraben, östlich vom Hehl, zur kleinteiligen Erweiterung auf kommunalen Flurstücken anbieten. Diese Flächen befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass sie planungsrechtlich durch Bauleitplanung vorbereitet werden müssen. Außerdem ist sicherzustellen, dass sich eine neue Bebauung in diesem Bereich funktionell und baulich-räumlich sinnvoll in die angrenzenden Strukturen einfügt.

Zu diesem Zweck liegt für den gesamten an den Hehl angrenzenden Bereich zwischen Sophienthaler Straße und Kienitzer Straße das „Bereichsentwicklungskonzept Wohnen am Fuchsgraben“ vom März 2021 vor. In diesem wurden aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohngrundstücken Entwicklungspotenziale zur Vorbereitung einer schrittweisen und langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen im genannten Bereich durch Bebauungsplanung untersucht. Als erster Entwicklungsschritt wurde die Vorbereitung der Erweiterung des Hehls bis an den Fuchsgraben heran auf kommunalen Flächen bestimmt. Grundanliegen für diesen ersten Planungsabschnitt ist die Ergänzung der kleinteiligen Bebauungsstruktur im Hehl bis zum Fuchsgraben, die mit der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Dabei steht vor allem die städtebauliche Abrundung des Ortsrandes und Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung sowie deren Eingrünung am Fuchsgraben im Vordergrund.

Die im Bereichsentwicklungskonzept formulierten Planungs- und Entwicklungsziele sowie das dort dargestellte städtebauliche Entwicklungskonzept bildeten die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung. Die Gemeindevertretung Letschin hat mit diesem Hintergrund in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ im Regelverfahren beschlossen (Beschl.-Nr. GV-121/2021) – einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches wurde im Laufe des Verfahrens der § 13 b BauGB erneut eingeführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt (Verfahrenswechsel – nähere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 2).

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nur teilweise Wohnbauflächen darstellt, ist aufgrund des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellungen erforderlich. Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Das mit Beschluss Nr. GV-120/2021 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt.

2. Hinweise zum Verfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Aufstellungsbeschluss vom 18. März 2021 im Regelverfahren (Beschl.-Nr. GV-121/2021), einschließlich der hierfür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit der Novellierung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde § 13 b BauGB erneut eingeführt, nach dem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einbezogen werden können. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b durch die vorliegende Planung erfüllt werden (siehe nachfolgende Tabelle), erfolgt zum 1. Entwurf unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein **Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB**. Der Verfahrenswechsel wurde im Rahmen der Billigung des 1. Entwurfes von der Gemeindevertretung beschlossen (Beschluss.-Nr. GV-237/2022) und gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde vom 13.01.2023 bekanntgemacht.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach wird

- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- vom Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen.

Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m² gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „*vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“, so dass von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 abgesehen wird.

Aufgrund der vielfältigen Umweltbelange innerhalb des Plangebietes (einschließlich Hochwasserrisiko) und der Inanspruchnahme bisher weitgehend unberührter Freiflächen werden die Auswirkungen auf die Umwelt dennoch tiefgründig untersucht und in einem gesonderten Fachbeitrag dokumentiert. Die Gemeinde sieht hier ein hohes Maß an abwägungsrelevanten Belangen, die sie in die Planung einstellen möchte.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 13 b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Tabelle 1: Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB

Maßgebliche Flächengröße: zulässige oder festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 qm	Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst rd. 3 ha, wovon rd. 12.400 m ² als Baufläche (WA) festgesetzt werden (einschließlich Bestandsbebauung). Der überbaubare Anteil am Baugrundstück beträgt bei der festgesetzten GRZ (0,25 und 0,3) insgesamt etwa 5.180 m ² (einschließlich zulässiger Überschreitung), so dass die zulässige Grundfläche bzw. versiegelte Fläche der Baugebiete weit unter 10.000 m ² liegen wird. → erfüllt
Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen	Es wird ein Wohngebiet (WA) entwickelt. → erfüllt
Anschlussfähige Bestandsflächen: Die Bebauung schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.	Das Plangebiet schließt im Osten direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, es besteht ein enger räumlicher Zusammenhang. → erfüllt

keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	Die Entwicklung eines Wohngebietes ist nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes nicht UVP-pflichtig. → erfüllt
keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie	FFH- oder Vogelschutzgebiete sind im Gebiet oder angrenzend nicht vorhanden, sodass keine Gefahr oder Beeinträchtigung besteht. → erfüllt
Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind	Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. → erfüllt

Am 18.08.2022 wurde der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von August 2022 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschl.-Nr. GV-237/2022). Danach wurden geringfügige Veränderungen erforderlich mit Anpassung einzelner Festsetzungen. Diese wurden mit der Verwaltung und dem Bürgermeister der Gemeinde Letschin im November 2022 besprochen und in den ersten Entwurf eingearbeitet – bevor die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Im Einzelnen wurden die Verkehrsflächen des Stichweges im südlichen Bereich des Plangebietes sowie das Baugebiet und die Baugrenzen des WA4 aufgrund einer dort verlaufenden Trinkwasserleitung in Richtung Bauhof geringfügig präzisiert. Im nördlichen Bereich muss über den dort festgesetzten Verbindungsweg langfristig auch die Erschließung eines ehemaligen Gehöfts im Außenbereich auf Flurstück 136, Flur 1, Gemarkung Letschin gesichert werden, sodass dort für einen Teilbereich anstatt der Zweckbestimmung „Fußweg“ die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt. Zugunsten kommunaler Belange erfolgte außerdem eine geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA3 in Richtung Osten um rund 5m.

Wesentliche Änderungen des 1. Entwurfes erfolgten hierdurch insgesamt nicht. Auswirkungen auf die auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages festgesetzten SPE-Maßnahmen oder die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auf eine erneute Beschlussfassung zur Billigung des 1. Entwurfes wurde daher nach Abstimmung mit der Gemeinde Letschin verzichtet. Die Offenlage des 1. Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte einschließlich der benannten Änderungen in der Fassung von Dezember 2022.

– *Zusammenfassung wesentlicher Verfahrensschritte*

Aufstellungsbeschluss.....	18.03.2021
Billigungsbeschluss Vorentwurf	16.09.2021
Planungsanzeige und frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... <i>mit Schreiben vom</i>	19.10.2021
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.10. – 24.11.2021
Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung.....	18.08.2022
Beschluss zur Billigung 1. Entwurf und zum Verfahrenswechsel.....	18.08.2022
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf..... <i>mit Schreiben vom</i>	23.01.2023
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf.....	23.01. – 07.03.2023
Abwägungsbeschluss zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.....	_____
Satzungsbeschluss	_____

– *Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung*

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das mit Beschluss vom 18.03.2021 (Beschl.-Nr. GV-120/2021) eingeleitete Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht (mehr) erforderlich und entfällt. Die Anpassung erfolgt im Wege der nachrichtlichen Berichtigung (siehe Anlage 2). Diese wird mit dem vorliegenden Sachstand in die Begründung zum Bebauungsplan integriert und erfolgt (auch) zu einem späteren Zeitpunkt ohne weitere Verfahrensschritte. Die geordnete städtebauliche Entwicklung von Letschin wird durch die vorgesehene Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden nicht berührt (siehe auch Kapitel 4.3).

3. Das Plangebiet

3.1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 3 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke in Flur 4, Gemarkung Letschin:

27/2 (teilw.), 28, 30 – 32, 40, 41 (teilw.), 88 (teilw.), 482 (teilw.), 483 (teilw.), 505 (teilw.).

Einbezogen werden neben den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen und Flächen zur Sicherung der Erschließung auch der Fuchsgraben sowie einzelne Bestandsgebäude im Norden (siehe Abbildung 2 auf Seite 8). Hier besteht Ordnungsbedarf aufgrund von Leerstand. Für die bereits bebauten Bereiche erfolgen großzügige Festsetzungen insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksflächen. Die Abgrenzung erfolgt sinnvoll entlang von Flurstücksgrenzen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde zugunsten der Interessen betroffener Grundstückseigentümer der Geltungsbereich um rund 0,1 ha im Süden reduziert (Herausnahme der Flurstücke 475, 476 und 481 in der Gemarkung Letschin, Flur 4).

Das Flurstück 27/2 ist Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens (für weitere Erläuterungen hierzu wird auf Kapitel 6.4 – Hinweis ohne Normcharakter 4 verwiesen).

3.2. Lage in der Gemarkung

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Letschin und bildet im direkten Anschluss an die Wohnbebauung im Hehl den Übergang in den offenen Landschaftsraum.

Das westlich gelegene, historisch gewachsene Einfamilienhausgebiet am Hehl ist durch ein dichtes Netz schmaler Straßen und eine typische kleinteilige, ein- bis zweistöckige Einfamilienhausbebauung mit Gärten geprägt. Unbebaute Bereiche und Gärten werden von den Anwohnern auch kleinteilig landwirtschaftlich zur Selbstversorgung genutzt. Vereinzelt befinden sich hier auch eine gewerbliche oder sonstige Nutzung (z.B. Diakonisches Werk Oderland-Spree, „Kfz-Werkstatt“ am Hehl).

Südlich wird der Geltungsbereich durch die Sophienthaler Straße begrenzt, im Osten und Norden reicht er bis an den Fuchsgraben heran. Nördlich des Fuchsgrabens befindet sich ein durch dichtere Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnetes Wohngebiet mit zwei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise und viel Freiraum. Das Plangebiet ist über einen Fußweg mit dem

Mehrfamilienhausgebiet verbunden. Aufgrund der mehr oder weniger breiten Grünräume entlang des Fuchsgrabens besteht jedoch eine räumlich Trennung zwischen den beiden Bereichen. Bei der Entwicklung von Wohnflächen im Bereich der Sophienthaler Straße ist der südlich angrenzende Sportplatz des Letschiner Schul- und Sportzentrums zu beachten, um Lärmschutzkonflikte mit der geplanten und schutzbedürftigen Wohnnutzung zu vermeiden. Der Sportplatz wird neben der schulischen Nutzung auch durch den Vereinssport am Wochenende bespielt. In diesem Zusammenhang muss auch der östlich an das Plangebiet grenzende Bauhof berücksichtigt werden, der zurzeit als gewerbliche Nutzung ebenfalls einen potenziellen Nutzungskonflikt (Lärmschutz) mit der geplanten Wohnnutzung darstellt. Betriebszeiten des Bauhofes sind werktags zwischen 6 – 15.30 Uhr, Nachtarbeit findet nicht statt. In seltenen Ausnahmefällen kann es in den Wintermonaten witterungsbedingt zu Arbeitszeiten außerhalb der regulären Betriebszeiten kommen, da der Winterdienst (Streudienst) von hier aus erfolgt. Der Bauhof wird durch dichte Gehölze entlang des Fuchsgrabens von den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen abgeschirmt und ist nicht einsehbar. In Abhängigkeit mit einem geplanten Neubau für die Feuerwehr ist langfristig die Verlagerung des Bauhofes an den gegenwärtigen Standort der Feuerwehr vorgesehen. Die Benennung eines konkreten zeitlichen Planungshorizontes ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar, sodass es sich hierbei um eine „Zwischennutzung“ und nicht um eine dauerhafte Einrichtung handelt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken (Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abtl. Immissionsschutz vom 28.02.23).

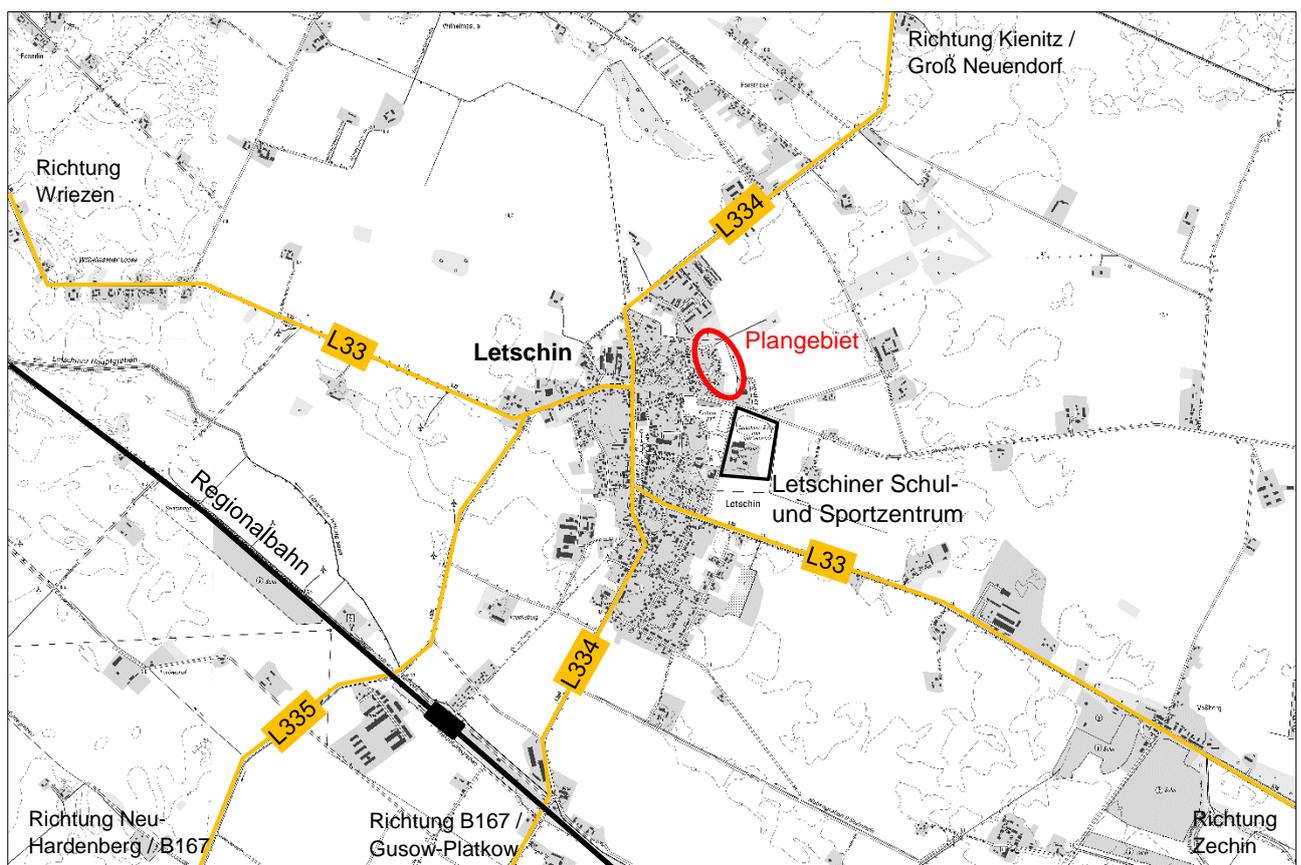


Abbildung 1 Lage in der Gemarkung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Die Gemeinde Letschin ist eine amtsfreie Gemeinde mit insgesamt 10 Ortsteilen und rund 4.000 Einwohnern. Als größter Ortsteil und ländlicher Schwerpunkt übernimmt Letschin mit den entspre-

chenden Einrichtungen wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlichen Raum. Die nächst größere Stadt Seelow (Mittelzentrum) befindet sich südlich rund 12 km entfernt. Der Ortsteil Letschin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt (siehe hierzu Kapitel 4.1).

Die Landesstraßen L33, L335 und L334 durchqueren den Ortsteil Letschin und binden gut an die umliegenden Dörfer und Gemeinden im Oderbruch an. Das Plangebiet ist über die Sophienthaler Straße als Hauptverkehrsstraße sowie über die Sammel- und Wohnstraßen innerhalb des bestehenden Wohngebietes am Hehl an die L33 / L334 angeschlossen.

Letschin verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Eberswalde und Frankfurt (Oder).

Die Ortslage Letschin befindet sich im Oderbruch und rund 7 km von der Oder entfernt. Die Gefahrenkarte für Hochwasser der Auskunftsplattform Wasser APW des Landes Brandenburg verzeichnet im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser, Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt (Stand Mai 2023). Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsraum oder angrenzend nicht vorhanden.

Westlich von Letschin befinden sich in rund 1 km Entfernung vom Untersuchungsbereich Windkraftanlagen. Ein Windeignungsgebiet liegt nicht vor. Eine Beeinträchtigung auf die geplante Wohnraumentwicklung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

3.3. Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Bei dem zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereich handelt es sich aktuell in der Hauptsache um Grünland/ eine Wiese, die kleinteilig gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden. Für Landwirte im Haupterwerb spielt diese Splitterfläche zwischen Bebauung und Fuchsgraben keine Rolle. Teilweise sind ortsbildprägende Gehölzstrukturen vorhanden, die in die Planung integriert und teilweise erhalten bleiben. Im nördlichen Bereich befinden sich entlang des Fuchsgrabens teilweise dichte Gehölzpflanzungen, die als Kompensationsflächen für einen Solarpark dienen (Bebauungsplan „Solarpark Kienitz Mülldeponie“).

Die Potenzialflächen können über die bereits vorhandenen und einseitig bebauten Straßen Hehl und Koppestraße erschlossen werden, sodass auch an bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung angeknüpft werden kann. Die in diesen Bereichen einseitig vorhandene Bebauung wird im Grundsatz gespiegelt.

Laut Stellungnahme der Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Märkische Schweiz vom 29.11.2021 verläuft auf dem Flurstück 482, Flur 4 der Gemarkung Letschin eine Trinkwasserhausanschlussleitung für den westlich liegenden Gemeindegartenhof. Einwände gegen die Planung werden diesbezüglich nicht übermittelt.

Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Bereich mit bestehender Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit hofähnlichen Nebenanlagen und Gartenbereichen sowie um ein Anwesen mit verfallener Bausubstanz (Ruine), das aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht zugänglich ist.

Die Straßen Hehl und Koppestraße sind wie im angrenzenden Wohngebiet auf rund 4 m ausgebaut. Im nördlichen Bereich führt der Weidenweg vom Hehl kommend durch das Plangebiet, der fußläufig den historischen Hehl mit dem nördlich liegenden Mehrfamilienhausgebiet verbindet. Zu beiden Seiten des Weidenweges befinden sich Wiesenflächen und verschiedene Gehölze, die teilweise in die Planung integriert werden.

Entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der Fuchsgraben (Gewässer II. Ordnung, 301800) bzw. der Dorfgraben zum Fuchsgraben (301807), der durch die Festsetzung geeigneter SPE-Maßnahmen gesichert wird. Der Fuchsgraben

ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer (siehe Kapitel 7.2) und befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Gewässer- und Deichverbands „Oderbruch“. Ein Eingriff in die Gräben erfolgt nicht. Die entlang des Grabens vorhandenen und teilweise ortsbildprägenden Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Die Bewirtschaftung des Grabens erfolgt von der nördlichen bzw. östlichen Seite des Grabens, im südlichen Bereich des Plangebietes außerdem von westlicher Seite aus. Das Mähgut der Grabenböschung und der Grabensohle wird auf dem Gewässerrandstreifen abgelegt und dort eingemulcht.

Im südlichen Bereich, nördlich der bestehenden Wohnbebauung an der Sophientahler Straße, befindet sich eine Senke, die temporär und in Abhängigkeit der Niederschlagsverhältnisse vernässt ist. An der Sophientahler Straße befindet sich außerdem eine kleine Nebenanlage für die öffentliche Stromversorgung der e.dis AG.

Die Flächen befinden sich in kommunalen Eigentum und stehen für die geplante Wohnraumentwicklung zur Verfügung. Die bebauten Bereiche (Flurstücke 30 – 32, Gemarkung Letschin, Flur 4) befinden sich in Privateigentum.

Eine detaillierte Bestandserfassung mit Biotoperfassung erfolgt im grünordnerischen Fachbeitrag (dort Kapitel 1.5). Im folgenden Kapitel sind die hier getroffenen Aussagen durch Fotos aus mehreren Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2020 und 2021 untersetzt.

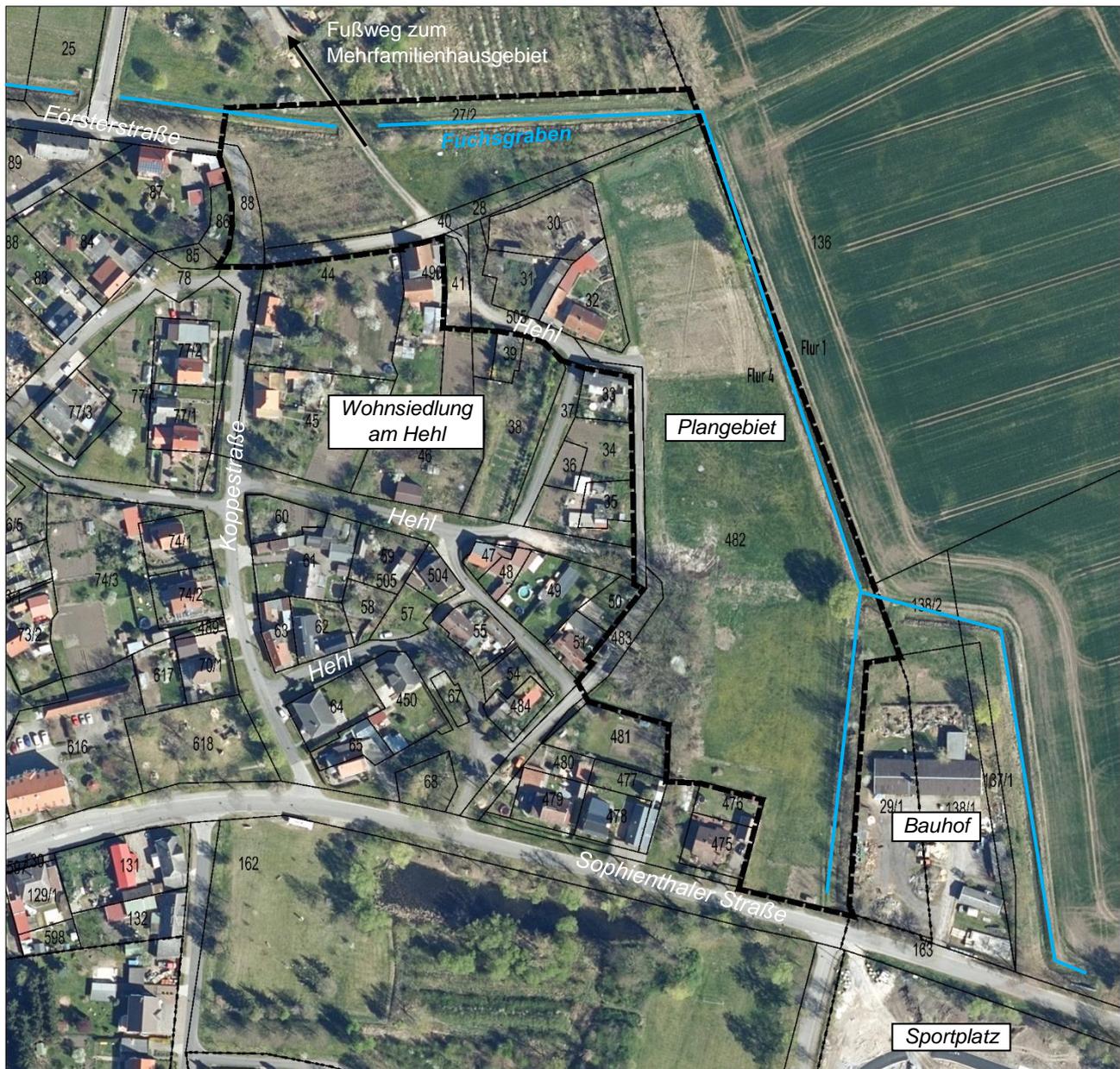


Abbildung 2 Der Geltungsbereich nach Reduzierung zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes (unmaßstäblich), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

3.4. Fotodokumentation und –Analyse



Bild 1: Östlich des Hehls befindet sich ein bis an den Fuchsgraben heran zusammenhängender und für die Wohnflächenentwicklung geeigneter Bereich (hier Blick Richtung Osten). Direkt angrenzend an die Straße Hehl (Bild 6) stellt er unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur ein geeignetes Abrundungspotenzial dar. Ortsbildprägende Gehölze (hier im Hintergrund zu sehen) werden in in die Planung integriert. Der an das Plangebiet grenzende Bauhof ist aufgrund der sichtverschattenden Gehölze in diesem Bereich nicht einsehbar.



Bild 2: Im Süden des Plangebietes wird ein Bereich als Abstandsfläche zur südlich der Sophienthaler Straße liegenden Sportnutzung freigehalten (hier Blick Richtung Norden).



Bild 3: Vorhandene Gehölze entlang des Fuchsgrabens werden als ortsbildprägende Grünverbindung teilweise erhalten und in die Planung integriert. Die Bewirtschaftung ist sicherzustellen.



Bild 4: Nördlicher Bereich des Plangebietes mit Blick Richtung Süden. Der im Vordergrund zu erkennende Fußweg bleibt als kurze Wegeverbindung zwischen Hehl und dem nördlich liegenden Mehrfamilienhausgebiet erhalten.



Bild 5 und 6: Für den Hehl charakteristische Einfamilienhäuser und schmale Erschließungsstraßen. Bild 6 zeigt die Straße Hehl mit der Abrundungsfläche auf der linken Seite. Die dort ebenfalls zu erkennende Gehölzinsel wird in die Planung integriert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierbei sind auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung neuer Siedlungsflächen am Fuchsgraben im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen steht. Derzeit sind **keine Widersprüche zu den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung** zu erkennen.

Der Sachverhalt ist im Folgenden erläutert und wurde durch die gemeinsame Landesplanung und die regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bestätigt.

– Landesplanung

Laut **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** befindet sich die Gemeinde Letschin in einem Bereich ohne konkrete Flächendarstellung. Ein zu beachtender Freiraumverbund verläuft südwestlich von Letschin und wird durch die Planung nicht berührt (Z 6.2). Letschin gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß LEP HR, sodass die Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) gemäß Z 5.5 möglich ist; Potenziale der Innenentwicklung können quantitativ unbegrenzt genutzt werden (G 5.1).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für die Entwicklungsflächen teilweise bereits Wohnbauflächen dar (auf rund 1,2 ha). Da diese bereits vor dem 15. Mai 2009 als solche dargestellt wurden, sind sie bei der Eigenentwicklungsoption zu berücksichtigen – sofern sie noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind. Für die anderen Bereiche werden im Wesentlichen bisher Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Mit der Planung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlungsfläche die Inanspruchnahme von Flächen, die zu einem nicht unerheblichen Teil bereits über die vorhandenen Straßen Hehl, Koppestraße und Weidenweg erschlossen sind. Unter Nutzung der vorhandenen Erschließung erfolgt im Kern eine Erweiterung durch straßenbegleitende Bebauung und Nachverdichtung. Die vorhandene Bebauung am Hehl wird im Wesentlichen gespiegelt. Somit handelt es sich aus raumordnerischer Sicht auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die gemeinsame Landesplanung bewertet den Sachverhalt mit Stellungnahmen vom 18.11.2021 und 15.02.2023 wie folgt:

- *Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nur zu einem Teil; damit ist teilweise die Anrechnung auf die EEO oder die WR erforderlich.*
- *Aufgrund der beigefügten Flächenbilanz sowie geringfügigen Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zum 1. Entwurf verringert sich die notwendige Anrechnungsfläche auf die Eigenentwicklungsoption oder Wachstumsreserve auf 0,8 ha.*

Ein Konflikt mit dem der Gemeinde Letschin zur Verfügung stehenden Flächenkontingent gemäß LEP HR besteht nicht. Gemäß Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Letschin als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt (siehe folgenden Abschnitt), sodass diesem gemäß Ziel 5.7 zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption eine weitere Wachstumsreserve (WR) von 2 ha / 1.000 Einwohner zur Verfügung steht (3,5 ha).

„Da die Gemeinde Letschin zzt. noch vollständig über eine EEO von 4,0 ha (für die Gesamtgemeinde) und eine WR von 3,5 ha (für den Ortsteil Letschin) verfügt, steht der Gemeinde von beidem derzeit noch ausreichend Fläche zur Verfügung.“

„Die Entscheidung, ob bei anrechnungspflichtigen Wohnsiedlungsflächen die Anrechnung auf die EEO oder die WR erfolgen soll, trifft die Gemeinde selbst.“

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 18.11.2021)

Mit der Planung erfolgt die Anrechnung von 0,8 ha auf die ausschließlich dem Ortsteil Letschin zur Verfügung stehende zusätzliche Wachstumsreserve (WR) von 3,5 ha. Somit stehen dem Ortsteil Letschin im Weiteren noch 2,7 ha als zusätzliche Wachstumsreserve zur Verfügung.

Die Planung dient der Erweiterung und Abrundung des historisch gewachsenen Wohngebietes am Hehl und schließt unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet an; sie ist somit mit Ziel 5.2 und 5.3 vereinbar. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung kann entsprechend Ziel 5.4 ausgeschlossen werden.

„Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ derzeit nicht entgegenstehen.“ „Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.02.2023)

– Regionalplanung

Der **sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und grundfunktionale Schwerpunkte“ (2021)** der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree weist den Ortsteil Letschin als grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) im ländlichen Gestaltungsraum aus. Grundfunktionale Schwerpunkte sollen in diesem Zusammenhang insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes beitragen, indem Einrichtungen der Grundversorgung vorgehalten, langfristig gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die geplante bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen trägt in diesem Sinne nachhaltig zur Auslastung und somit zum Erhalt vorhandener Versorgungseinrichtungen bei.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind im LEP HR als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung ausgewiesen und haben zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption gesonderte Entwicklungspotenziale im eigenen Ortsteil (Ziel 5.7 LEP HR – siehe vorigen Abschnitt).

Das nächste Windeignungsgebiet laut **sachlichem Teilregionalplan „Windenergienutzung“** (2018 – mit Urteilen vom 30.09.2021 für unwirksam erklärt) befindet sich über 10 km entfernt. Ein sachlicher teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Eine gegenseitige Beeinträchtigung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Ein **integrierter Regionalplan Oderland-Spree** befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Laufe des Verfahrens wurde der Vorentwurf des integrierten Regionalplans vom 29.11.2021 bekannt gemacht. Die regionale Planungsstelle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ (Grundsatz der Raumordnung) befindet. *„Gemäß G 3.5.1.1 IRP soll in Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Bei einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.“* (Auszug aus der Stellungnahme vom

16.03.2023) Eine Flächenkulisse des betroffenen Vorbehaltsgebietes liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht öffentlich vor.

Der Belang des Hochwasserschutzes wurde mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und entsprechende Festsetzungen und Hinweise insbesondere für eine hochwasserangepasste Bauweise und eine flächensparende Bebauung im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes getroffen. Alternativstandorte wurden unabhängig von der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ untersucht. Für detaillierte Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange zum Hochwasserschutz wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

Widersprüche zum Vorentwurf des integrierten Regionalplans sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen. Die sich aus der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ ergebenden Planungsanforderungen werden erfüllt.

„Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“ (Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 16.03.2023)

4.2. Landkreis Märkisch-Oderland

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB wurden Stellungnahmen des Bauordnungsamtes, der unteren Naturschutzbehörde, unteren Wasserbehörde, des Wirtschaftsamtes, des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (FD Agrarentwicklung und untere Abfallwirtschaftsbehörde), der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes sowie des Straßenverkehrsamtes übermittelt.

Im Folgenden sind die wesentlichen Kernaussagen der Stellungnahmen auszugsweise dargestellt:

- *„Zum gegenwärtigen Planungsstand bestehen keine Einwände.“ (Stellungnahme des **Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht, FD Technische Bauaufsicht** vom 24.11.21 und 02.03.23). Es werden konkrete Hinweise zu einzelnen Festsetzungen und der Lage des Plangebietes innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche übermittelt, die bei der Planung beachtet werden.*
- *„Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der **Straßenverkehrsbehörde** keine Bedenken. Die Erschließung wäre über das bestehende Straßennetz möglich.“ „Sofern eine Straßenplanung beauftragt wird, sollte diese ebenfalls im Vorfeld bzw. im Planungsprozeß mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt werden.“ (Stellungnahme vom 21.10.21)*
- *„Aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" keine Einwände.“ (Stellungnahme vom 11.11.21) Altlastverdächtige Flächen, Altlaststandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.*
- *Der **FD Agrarentwicklung** hat keine Einwände gegen die Planung (Stellungnahmen vom 03.11.21 und 02.02.23).*
- *„Seitens der **Unteren Abfallwirtschaftsbehörde** bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.“ (Stellungnahmen vom 16.11.21 und 06.03.23) Es wird auf die Anzeigepflichten der §§ 23 und 24 BbgAbfBodG hingewiesen, die gegebenenfalls bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.*
- *Die **Untere Denkmalschutzbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 09.11.21 darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb eines Bodendenkmals befindet. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (siehe Kapitel*

6.3). Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden in den Stellungnahmen vom 09.11.21 und 03.03.23 nicht übermittelt.

- Die **Untere Wasserbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 18.11.21 auf das Erfordernis der Sicherung des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Bewirtschaftung des Fuchsgrabens hin. Weiterhin wird bestätigt, dass sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 200) gemäß § 78b Absatz 1 Nr. 1 WHG befindet. Das Hochwasserrisiko ist in Hinblick auf die Bauweise der Wohnhäuser und deren baulicher Anlagen zur Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu berücksichtigen.

→ Die Sicherung des Gewässerrandstreifens sowie Bewirtschaftung des Fuchsgrabens ist bei der Festsetzung der SPE-Maßnahmen und –Flächen berücksichtigt (siehe Kapitel 6.1.6).

→ Dem Belang des Hochwasserschutzes kommt eine hervorgehobene Bedeutung in der Abwägung zu. Die möglichen Hochwassergefahren werden ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Es werden verschiedene Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz und unmittelbaren Hochwasserschutz getroffen (siehe Kapitel 5.3).

Mit erneuter Stellungnahme vom 06.03.23 wurden keine weiteren Einwände gegen die Planung übermittelt.

- Die **Untere Naturschutzbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2021 auf das Erfordernis des Artenschutzfachbeitrages und der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB hin und gibt hierzu weitere Hinweise.

→ Es erfolgt ein Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a (siehe Kapitel 2). Somit wird von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG werden zum 1. Entwurf untersucht und die Ergebnisse in die Planung integriert (siehe Kapitel 1.8 der Erläuterungen zur Grünordnung).

- *„Aus Sicht des **Wirtschaftsamtes** bestehen zu den Planvorstellungen [...] keine Bedenken.“* (Stellungnahme vom 21.10.21)
- *„Aus der Sicht des **Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau**, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben.“* (Stellungnahmen vom 08.11.21 und 25.01.23)

4.3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Letschin bereits als Schwerpunktort für Wohnen verankert; die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig auf das Letschiner Zentrum sowie auf die Erweiterung möglichst bereits erschlossener Bereiche konzentrieren. In diesem Zusammenhang ist der nord/nordwestliche Bereich des Plangebietes sowie ein straßenbegleitender Bereich entlang der Sophienthaler Straße bereits als Wohnbaufläche dargestellt, was den aktuellen Entwicklungszielen entspricht. Diese Darstellungen bleiben unverändert, die verbindliche Bauleitplanung kann daraus abgeleitet werden.

Für den Bereich östlich des Hehls stellt der Flächennutzungsplan Landwirtschaftsflächen dar, überlagert mit einem Symbol für eine Fläche für die Abwasserentsorgung. Hier war ursprünglich der Standort für eine Kläranlage vorgesehen, der jedoch nicht realisiert und vollständig aufgegeben wurde. Real wird die Fläche relativ kleinteilig landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Für Landwirte im Haupterwerb spielt diese Splitterfläche zwischen Bebauung und Fuchsgraben keine Rolle. Weiterhin ist als Entwicklungsziel ohne konkrete Darstellung die Eingrünung der Orte in Abgrenzung zur Landschaft in der Begründung festgeschrieben.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Abrundung des Hehls bis an den Fuchsgrabens heran somit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar – auch wenn er den Zielen für die Siedlungsentwicklung in Letschin (Erweiterung bereits erschlossener Bereiche) – grundsätzlich entspricht. **Der Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.** Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den östlichen Teilbereich die **Änderung der Darstellung von Landwirtschafts- in Wohnbauflächen** erforderlich (siehe Anlage 2). Die Fläche für die Abwasserentsorgung entfällt. Die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 2). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, der Siedlungsraum wird durch die Planung geringfügig abgerundet und ergänzt.

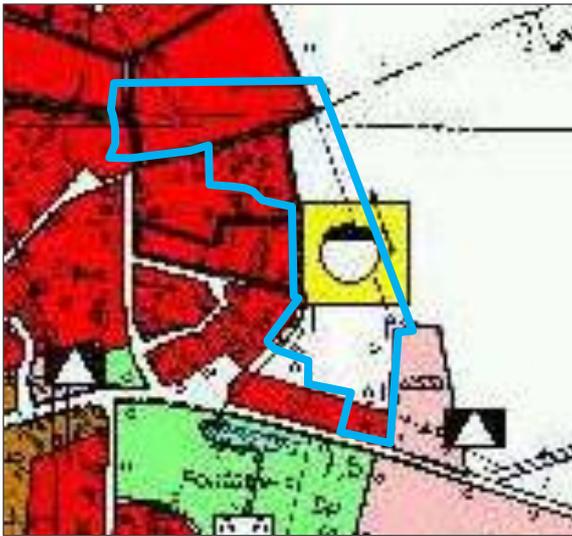


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich). Blau umrandet ist das Plangebiet, für das teilweise die Änderung von Landwirtschafts- in Wohnbauflächen erforderlich ist. Die Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung.

4.4. Informelle Planungen

– Dorferneuerungsplanung

Für den Ortsteil Letschin liegt eine Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2004 vor. Die dort formulierten Planungs- und Entwicklungsziele wurden teilweise umgesetzt und haben teilweise auch heute noch Bestand (z.B. Ausprägung der ruhigen, ländlich geprägten Wohnfunktion in den Randbereichen, maßvolle Verdichtung und Abrundung durch Lückenschließung mit Gebäuden) und stehen der vorliegenden Planung im Grundsatz nicht entgegen. Für den Bereich des Plangebietes sieht die Dorferneuerungsplanung im Zusammenhang mit dem Fuchsgraben und dem südlich der Sophientahler Straße liegenden Fontanepark den Erhalt bzw. die Herstellung eines Grünzuges mit öffentlichen Wegen vor. Bedingt durch aktuelle Erfordernisse und veränderte Rahmenbedingungen haben sich die kommunalen Entwicklungsziele im Vergleich zur Aufstellung der Dorfentwicklungsplanung vor rund 20 Jahren jedoch auch verändert und weiterentwickelt und bedürfen zumindest teilweise der Fortschreibung.

Die in der Dorferneuerungsplanung dargestellten Planungsziele wurden im Zusammenhang mit aktuellen Rahmenbedingungen untersucht und in aktualisierter und präziserer Form in die Bereichsentwicklungskonzeption „Wohnen am Fuchsgraben“ (siehe folgenden Abschnitt) integriert. So wurden beispielsweise die Grundgedanken zur Ortsrandgestaltung und -bepflanzung aufgenommen und verbindende und gliedernde Grünzüge entlang des Fuchsgrabens berücksichtigt. Hierdurch sol-

len entsprechend der Ortsentwicklungsplanung vorhandene Freiräume zum einen teilweise gesichert und erlebbar gemacht werden, insbesondere aber auch eine gestalterische und funktionelle Pufferzone zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlicher Nutzfläche entstehen.

– *Bereichsentwicklungskonzept „Wohnen am Fuchsgraben“*

Für den an den Hehl angrenzenden Bereich zwischen Sophienthaler Straße und Kienitzer Straße liegt das Bereichsentwicklungskonzept „Wohnen am Fuchsgraben“ vom März 2021 vor. Anlass für diese Untersuchung war die Vorbereitung von Bebauungsplanungen aufgrund steigender Nachfrage nach Wohngrundstücken – insbesondere zur Bebauung mit Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 1). Hierfür kann die Gemeinde Potenziale am Fuchsgraben zur kleinteiligen Erweiterung auf kommunalen Flurstücken anbieten, die planungsrechtlich durch Bauleitplanung vorbereitet werden müssen. Ziel ist, den Siedlungsbereich funktionell und baulich-räumlich sinnvoll langfristig zu entwickeln und abzurunden und die Vorbereitung des Untersuchungsraumes für eine sich anschließende und schrittweise umsetzbare Bauleitplanung.

Im Ergebnis zeigt das Bereichsentwicklungskonzept städtebauliche Entwicklungsoptionen für den gesamten Untersuchungsbereich auf und gibt konkrete Hinweise und Empfehlungen für die schrittweise Umsetzung der geplanten Entwicklung. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Entwicklungspotenziale für verschiedene Wohnformen vom Einfamilienhaus bis zum Mietwohnungsbau entlang des Fuchsgrabens identifiziert und drei Geltungsbereiche für die Umsetzung durch Bauleitplanung abgegrenzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit ist die schrittweise Umsetzung des Bereichsentwicklungskonzeptes vorgesehen.

Als erster Planungsabschnitt wurde in Abstimmung mit den Gremien der Gemeinde Letschin bereits im Bereichsentwicklungskonzept die Ergänzung und Abrundung des Hehls auf kommunalen Flächen bis zum Fuchsgraben bestimmt und die Planungs- und Entwicklungsziele für diesen Bereich konkretisiert. Ziel ist die Fortführung der im historischen Hehl typischen Einfamilienhausbebauung. In Vorbereitung der Bauleitplanung wurden ergänzend hierzu bereits die Abgrenzung des Geltungsbereiches abgestimmt und erste Festsetzungs- und Darstellungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung aufgezeigt.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung wurden im Wirtschafts- und Bauausschuss der Gemeinde Letschin vorgestellt und diskutiert und bildeten die Grundlage zur Einleitung der vorliegenden Bauleitplanung sowie für die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Variantendiskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Zum 1. Entwurf fanden geringfügige Anpassungen der städtebaulichen Entwicklungsplanung statt (siehe Kapitel 5.2).

5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1. Planungsziele

In Umsetzung des Bereichsentwicklungskonzeptes (siehe voriges Kapitel) ist grundlegendes Planungsziel die östliche Erweiterung und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der kleinteiligen, mit viel Grün aufgelockerten Bebauungsstruktur im Hehl bis zum Fuchsgraben als natürliche Siedlungsgrenze heran. Dabei steht vor allem die städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes und Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung sowie in Umsetzung des Flächennutzungsplanes deren Eingrünung am Fuchsgraben im Vordergrund. Die Bebauung soll in diesem Zusammenhang an die historisch gewachsenen Strukturen und deren Erschließung im Hehl anknüpfen und diese auch gestalterisch fortführen.

Für die Bauleitplanung lassen sich folgende grundlegenden Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Baulich-räumliche Abrundung des Ortsrandes bis an den Fuchsgraben heran durch Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung im Hehl,
- Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und Sportnutzung an der Sophienthaler Straße durch ausreichend Abstand (Pufferbereich),
- Erhalt eines gliedernden Grünzuges entlang des Fuchsgrabens als ortsbildprägende Grünverbindung (und Ortsrand),
- Sicherung des Fuchsgrabens einschließlich dessen Bewirtschaftung,
- Ortsrandeingrünung entlang des Fuchsgrabens als Übergang in die Landschaft,
- Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand.

5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die städtebaulich-räumlichen sowie funktionalen Ziele für die Entwicklung des Plangebietes lassen sich auf verschiedene Art und Weise umsetzen. Im Rahmen des Bereichsentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 4.4) wurden bereits verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten im Zusammenhang mit dem gesamten Bereich zwischen Kienitzer Straße und Sophienthaler Straße untersucht, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Grundlage für das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Variantenuntersuchung bildeten.

Nach Eingang aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und nach sorgfältiger Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wurde das städtebauliche Konzept weiter entwickelt, wobei im Wesentlichen aus Gründen des Hochwasserschutzes und unter Berücksichtigung privater Eigentümerbelange eine Reduzierung der ausgewiesenen Bauflächen im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgte. Das aktuelle städtebauliche Entwicklungskonzept ist im Einzelnen in der folgenden Abbildung 4 dargestellt; Anlage 1 zeigt zusätzlich die nach Abwägung verworfenen Planungsalternativen. Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden im Folgenden zusammenfassend erläutert.



Planungs- und Entwicklungsziele zur Erweiterung des Hehls

- ① Städtebauliche Abrundung des Ortsrandes durch Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung
- ② Abstand als Puffer zwischen Wohnnutzung und Sport- und Bauhofnutzung an der Sophienthaler Straße, Entwicklung einer multifunktionalen Retentionsfläche und Feuchtbiotops
- ③ Erhalt eines gliedernden Grünzuges entlang des Fuchsgrabens als ortsbildprägende Grünverbindung, Sicherung des Fuchsgrabens (einschließlich Bewirtschaftung)
- ④ Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes
- ⑤ Gestaltung des Ortsrandes entlang des Fuchsgrabens als Übergang in die Landschaft durch Bepflanzung usw.

Abbildung 4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Kern unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur eine lockere, straßenbegleitende Bebauung entlang des Hehls in Ergänzung und Abrundung der Bestandsstrukturen vor. Entsprechend der Wohnraumnachfrage in Letschin und unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauungsstruktur im Hehl sollen Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien entstehen. Insbesondere im südlichen Bereich werden hierdurch großzügige Gartengrundstücke mit Blick in die Landschaft ermöglicht. Insgesamt können auf diese Weise bis zu zwölf zusätzliche Einfamilienhäuser auf Grundstücken zwischen rund 600 bis 1.000 m² angeboten werden. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung im Hehl kann auf diese Weise sinnvoll fortgeführt und räumlich bis zum Fuchsgraben heran abgerundet werden.

Im südlichen Bereich wird zugunsten eines Pufferbereiches zwischen dem an die Sophienthaler Straße angrenzenden Sportplatz und der geplanten Wohnbebauung auf eine weitere Nachverdichtung verzichtet sowie ein Abstand zu dem bestehenden Wohngebäude in diesem Bereich berücksichtigt. Diese Abstandsfläche ergibt sich auch im Zusammenhang mit der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bauhofnutzung und weist Richtung Bauhof eine Ausdehnung von rund 25 m und Richtung Sportplatz rund 140 m auf. Der Bauhof wird in Richtung Wohnbauflächen zusätzlich von dichten Gehölzstrukturen abgeschirmt, sodass potenzielle Lärmschutzkonflikte vermieden werden können. Langfristig ist die Verlagerung des Bauhofes an einen anderen Standort vorgesehen (siehe Kapitel 3.2).

Kernpunkt der Planung ist außerdem die Sicherung des Fuchsgrabens sowie der Erhalt und die Entwicklung vorhandener Grünstrukturen als ortsbildprägenden Grünzug. Durch Eingrünung des Fuchsgrabens wird in diesem Zusammenhang ein attraktiver Ortsrand als Übergang in die Landschaft gebildet, der entsprechend Dorfentwicklungsplanung auch durch kurze Wegeverbindungen aus dem Hehl heraus zugänglich ist. Gleichzeitig ist dieser Bereich Teil einer ortsbildprägenden Grünverbindung entlang des gesamten Fuchsgrabens, die das nördlich liegende Mehrfamilienhausgebiet mit dem Hehl sowie auch den südlich anschließenden Grünflächen mit Fontanepark verbindet. Zu berücksichtigen ist außerdem die Bewirtschaftung des Fuchsgrabens, die auch weiterhin gewährleistet werden muss.

Der Sicherung des Fuchsgrabens einschließlich der vorhandenen Uferbereiche kommt auch aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes (siehe Kapitel 5.3) eine hohe Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang erfolgt neben immissionsschutzrechtlichen Belangen auch die Einordnung der großzügigen Abstandsfläche im südlichen Bereich, die auch als wichtiger Freiraum und Versickerungsfläche zu erhalten ist.

Ortsbildprägende und naturschutzfachlich wertvolle Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und in die Planung integriert. So wird beispielsweise zugunsten der ortsbildprägenden Gehölzinsel an der Straße Hehl im südlichen Teil des Plangebietes auf eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich verzichtet und das Wohngrundstück in diesem Bereich über eine gesonderte Stichstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich, angrenzend an den Fuchsgraben, werden außerdem Teile der vorhandenen Ausgleichspflanzungen erhalten.

Anknüpfend an vorhandene Wegeverbindungen im Hehl und im Landschaftsraum werden im Plangebiet zwei Fußwegeverbindungen eingeordnet, die einen direkten Zugang zum Fuchsgraben ermöglichen und eine Durchwegung des Gebietes im Sinne der angrenzenden Bestandsstrukturen gewährleisten. Der Fußweg im nördlichen Bereich des Plangebietes bleibt als wichtige Verbindung zwischen der historischen Wohnbebauung im Hehl und des nördlich liegenden Mehrfamilienhausgebietes erhalten. Um geeignete Grundstückszuschnitte zu ermöglichen erfolgt eine leichte Verschwenkung des Weges.

5.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet sowie seine Umgebung befinden sich vollständig innerhalb eines fachplanerisch ermittelten Hochwasserrisikobereichs (HQextrem) im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG; Stellungnahme des LfU vom 16.11.2021). Festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Grundsätzliche Bau- oder Planungsverbote bestehen somit nicht. Ziele der Raumordnung stehen der Planung diesbezüglich ebenfalls nicht entgegen.

Das Plangebiet ist grundsätzlich vor Überschwemmungen bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) vorkommt, geschützt. Es befindet sich aber in einem Risikogebiet, da es im Falle eines Extremhochwasser-Ereignisses einschließlich entsprechender Starkregenereignisse und/oder bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnten. Das Hochwasserrisiko wird demnach als niedrig eingestuft (siehe Abbildung 5 auf Seite 20). Im Falle einer vollständigen Überflutung des Plangebietes können Wassertiefen bis zu 2m auftreten (siehe Abbildung 6 auf Seite 21).

Den Belangen des Hochwasserschutzes kommt demzufolge eine hervorgehobene Bedeutung in der Abwägung zu. Gemäß § 78b WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Im Vorentwurf des integrierten Regionalplans Oderland-Spree befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“. Innerhalb dieser Gebiete soll eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Bei einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Das Plangebiet stellt eine geeignete Fläche für die Abrundung und Ergänzung der Letschiner Siedlungsstruktur dar und ist zudem eine der wenigen auch verfügbaren Flächen. Geeignete Alternativstandorte für die Wohnraumentwicklung sind im Grundsatz gegenwärtig nicht vorhanden bzw. können nicht in ausreichendem Maß aktiviert werden (siehe hierzu auch Ausführungen in Kapitel 5.4). Zudem befindet sich der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Letschins ebenso wie die gesamte Region entlang der Oder und im Oderbruch beinahe vollständig innerhalb des Hochwasserrisikogebietes HQextrem (siehe Abbildung 5); Bereiche außerhalb des Risikogebietes sind im Wesentlichen bereits bebaut oder werden anderweitig genutzt (Friedhof Letschin). Ein Ausweichen auf Flächen ohne Hochwasserrisiko ist faktisch nicht möglich. Vor diesem Hintergrund soll aufgrund der Eignung der Flächen für die Wohnraumentwicklung und unter Berücksichtigung von § 78 Abs. 2 WHG im direkten Anschluss an vorhandene Bebauungsstruktur im Hehl die Ausweisung neuer Baugebiete trotz der Lage in einem Hochwasserrisikobereich erfolgen – zumal das Hochwasserrisiko als gering einzustufen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine lockere Bebauung aus voraussichtlich maximal zwölf Ein- und Zweifamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken vorbereitet. **Zur Minderung des baulichen Eingriffs sowie zur Vorbeugung und zum Schutz vor Hochwasserschäden werden insbesondere Festsetzungen für eine flächensparende Bebauung und eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen.** Dies sind insbesondere:

- SPE-Flächen für den Erhalt von Grün- und Gehölzflächen, kein Eingriff / Beeinträchtigung des Fuchsgrabens, Pflanzbindungen, Anlage einer Retentionsfläche, die unter anderem der Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes dient
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, geringe GRZ, offene Bauweise
- Festsetzung einer Mindesthöhenlage für Erdgeschoßfußböden

- Ausschluss von Kellergeschoßen
- Ausschluss / Einschränkung für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Einschränkungen der zulässigen Nutzungsart

In diesem Zusammenhang erfolgten zum 1. Entwurf insbesondere auch die Reduzierung der nördlich und südlich liegenden Baugebiete zugunsten weiterer Grünflächen und der Anlage einer Geländemulde auch als multifunktionale Retentionsfläche sowie die Reduzierung von überbaubaren Grundstücksflächen. Auf die verbindliche Festsetzung darüber hinausgehender baulicher und technischer Hochwasserschutzmaßnahmen soll aufgrund der vergleichsweise niedrigen Hochwasserswahrscheinlichkeit und zugunsten der finanziellen Auswirkungen entsprechender Maßnahmen verzichtet werden. Einer hochwasserangepassten Bauweise stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon unabhängig nicht entgegen.

Mit Bezug auf die verbleibenden Offenflächen innerhalb des Gebietes und den zu erwartenden baulichen Anlagen wird davon ausgegangen, dass diese keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder auf Ober- und Unterlieger haben werden. Auch wirkt sich die zukünftige Bebauung nicht auf den bestehenden Hochwasserschutz aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein besonders hohes Gewicht beigemessen und in Berücksichtigung des innerhalb des Plangebietes vorhandenen geringen Hochwasserrisikos angemessene Festsetzungen insbesondere für einen vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine grundlegenden Hinweise übermittelt, die eine Wohnflächenentwicklung innerhalb des Plangebietes im Grundsatz ausschließen.

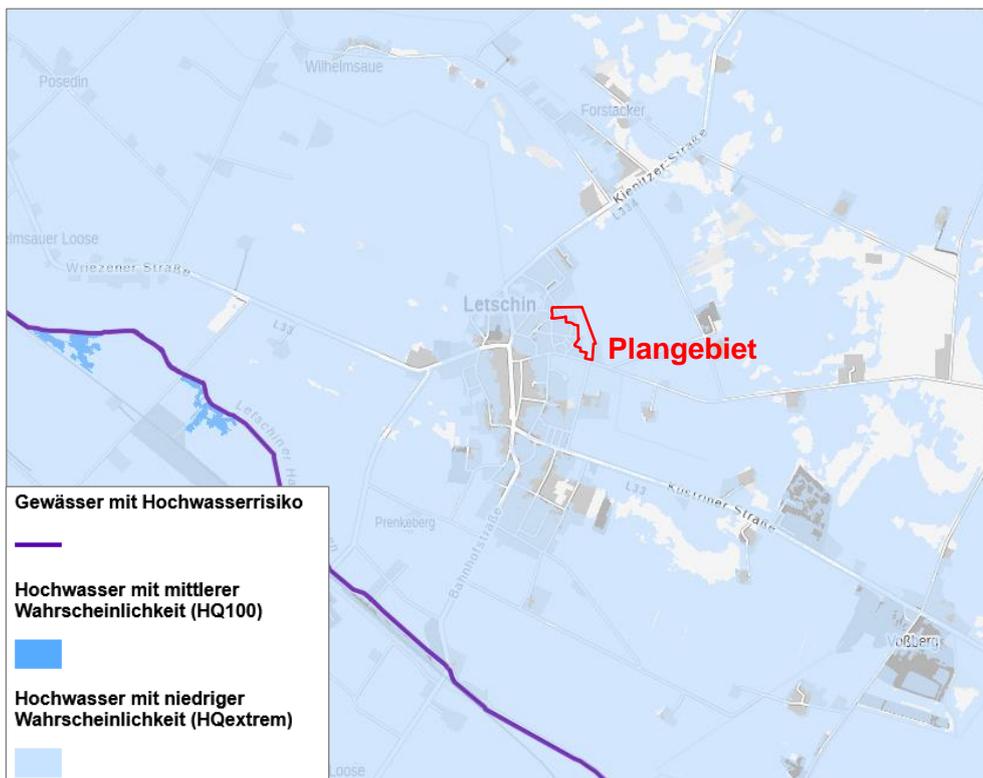


Abbildung 5 Der Ortsteil Letschin befindet sich nahezu vollständig innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Die Darstellung zeigt die Ausdehnung der überfluteten Flächen infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers und ohne die Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen. Quelle: Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0

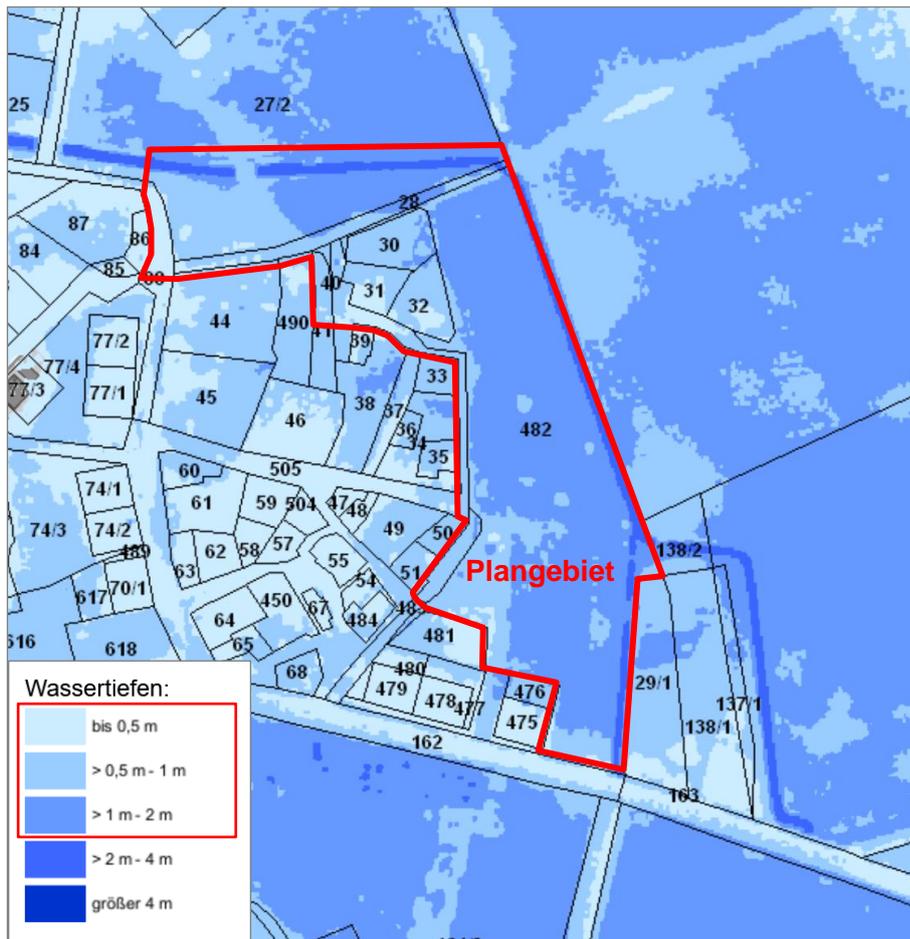


Abbildung 6 Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem). Dargestellt ist die Ausdehnung und Wassertiefe der Flächen, die statistisch errechnet alle 200 Jahre und ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen durch Hochwasser überflutet sind. Quelle: Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dlde/by-2-0

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird das Risikogebiet auf der Planzeichnung vermerkt (siehe Hinweis ohne Normcharakter 1). Zusätzlich erfolgen auf der Planzeichnung Hinweise zu den potenziell möglichen Wassertiefen im Falle einer Überschwemmung sowie auf die Notwendigkeit eigener Vorsorgemaßnahmen durch die Bauherren (Eigenvorsorge und Schadensminderung gemäß § 5 Abs. 2 WHG, z.B.: durch eine hochwasserangepasste Bauweise). Hochwasserschäden können hierdurch wesentlich gemindert oder ganz vermieden werden. Da die Gebäude in Risikogebieten bei Hochwasserlagen auch unterirdisch eindringendem Wasser ausgesetzt sind, ist es für Bauten und Bauteile z.B. notwendig, dass sowohl das Bauwerk selbst als auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bis zum Bemessungshochwasser wasserdicht, auftriebssicher und funktionsfähig hergestellt wird (Einbau von Rückstausicherungen und Ähnliches).

Weiterführende Informationen und Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauweise können unter anderem der Hochwasserschutzfibel (Objektschutz und bauliche Vorsorge) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat oder dem MerkAnlage DWA-Regelwerk DWA-M-533 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (Stand: November 2016) entnommen werden.

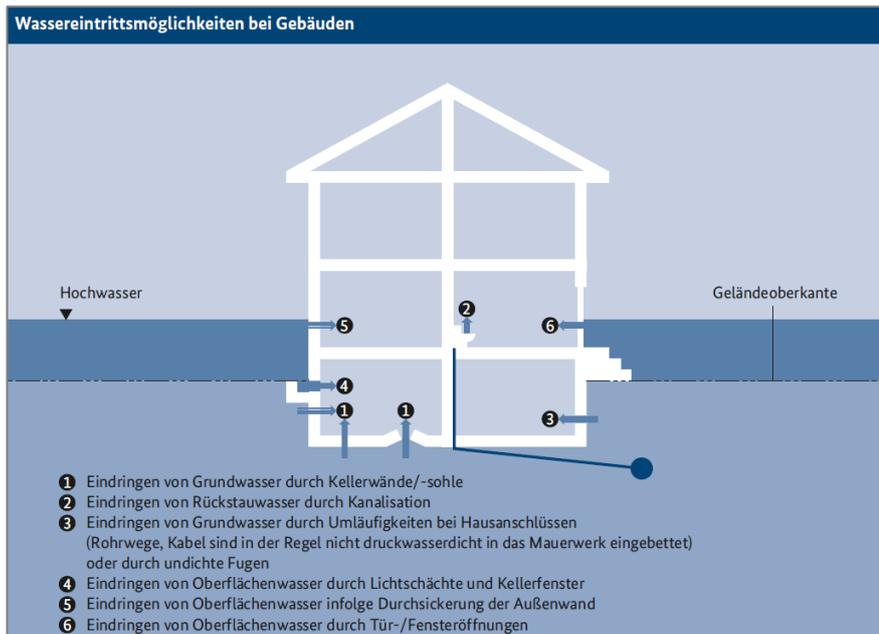


Abbildung 7 Zusätzlich zu den innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollte durch die Bauherren eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen, durch die hochwasserbedingte Schäden vermieden bzw. zumindest erheblich gemindert werden können. Abbildung © Planen und Bauen von Gebäuden in hochwassergefährdeten Gebieten – Hochwasserschutzfibel, BMVBW, 2003

5.4. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche

Bei der Planung kommt es zur Umwandlung von rund 1,5 ha Landwirtschaftsflächen in Wohnbauflächen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB werden hieran besondere Anforderungen gestellt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bei der durch die Planung in Anspruch genommenen Landwirtschaftsfläche handelt es sich um einen rund 1,5 ha und somit vergleichsweise kleinen Splitterbereich, der abgegrenzt durch den Fuchsgraben nur sehr kleinteilig landwirtschaftlich, teils auch gärtnerisch genutzt wird. Für Landwirte im Haupterwerb spielt diese Splitterfläche zwischen Bebauung und Fuchsgraben keine Rolle; es handelt sich nicht um lokal bedeutende Landwirtschaftsflächen. Die Lebensmittel- und Futterproduktion wird nicht eingeschränkt. Die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen befinden sich östlich des Fuchsgrabens und werden durch die Planung nicht berührt.

Wie in Kapitel 1 dargelegt, sieht sich die Gemeinde Letschin zunehmend mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Dieser Bedarf kann nicht mehr ausschließlich durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden. Die Aktivierung der noch wenigen vorhandenen Flächenpotenziale durch zum Beispiel Baulückenschließung oder Nutzung von Brachflächen gestaltet sich aufgrund teilweise ungeklärter Eigentumsverhältnisse zunehmend schwierig bzw. ist kaum mehr möglich. Ein nennenswerter Bestand an Leerstand ist ebenfalls nicht vorhanden, sodass die Wohnraumentwicklung langfristig auch auf anderen geeigneten Flächen erfolgen muss.

Auch um ihrer Versorgungsfunktion langfristig gerecht werden zu können, möchte die Gemeinde vor diesem Hintergrund auf kommunalen Grundstücken neue Wohnbauflächen ausweisen. Dies ist insbesondere auch vor der Ausweisung Letschins als grundfunktionaler Schwerpunkt (siehe Kapitel 4.1) von besonderer Bedeutung.

Potenziale hierfür kann die Gemeinde am Fuchsgraben, östlich vom Hehl, zur kleinteiligen Erweiterung auf kommunalen Flurstücken anbieten. Entsprechend Bereichsentwicklungskonzept (siehe Ka-

titel 4.4) soll unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur im Kern die bereits vorhandene Bebauung entlang der Straßen Hehl und Koppestraße gespiegelt werden. Mit der Planung erfolgt somit eine sinnvolle Ergänzung des Letschiner Siedlungsbereich durch Abrundung bis an den Fuchsgraben als natürliche Siedlungsgrenze heran, wodurch – bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet – die Inanspruchnahme weiterer (bedeutender) landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden werden kann. Die Überplanung von Intensivlandwirtschaftsflächen erfolgt nicht.

Das Plangebiet stellt somit in Abwägung aller betroffenen Belange insgesamt ein geeignetes Potenzial für die Wohnraumentwicklung in Letschin dar. Sie grenzt östlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an und ist eine städtebaulich sinnvolle Abrundungsfläche – auch im Zusammenhang mit den nördlich und südlich bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (siehe Kapitel 4.3). Die Belange der Landwirtschaft, die innerhalb des Plangebietes nur kleinteilig auf einer Splitterfläche erfolgt, werden daher zugunsten der Wohnraumentwicklung in diesem Bereich weniger stark gewichtet. Der Fachdienst Agrarentwicklung des Landkreises Märkisch-Oderland hat keine Einwendungen gegen die Planung übermittelt (siehe Kapitel 4.2).

5.5. Erschließung

Die zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereiche grenzen im Westen an die Straßen Hehl und Koppestraße und sollen die dort vorhandene, einseitig straßenbegleitende Wohnbebauung im Grundsatz spiegeln. Somit kann an die in diesen Bereichen bereits vorhandene stadtechnische Infrastruktur angeknüpft werden. Die erforderlichen Anschlussleitungen können problemlos verlegt werden. Die betroffenen Medienträger wurden gemäß § 4 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Die wesentlichen Inhalte der übermittelten Stellungnahmen sind im Folgenden auszugsweise zusammengefasst.

– *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet über die Straßen Hehl und Koppestraße oder auch über die Försterstraße und den Weidenweg. Diese schließen im Weiteren an die das Wohngebiet umgebenden Letschiner Hauptstraßen Kienitzer Straße (L334), Fontanestraße (L334) und Sophienthaler Straße an.

Der durch die Planung induzierte Verkehr wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr von maximal zwölf Ein- und Zweifamilienhäusern beschränken. Der hierdurch zusätzlich ausgelöste Verkehr kann problemlos von den Bestandsstraßen aufgenommen werden, was durch das Straßenverkehrsamt des Landkreis MOL bestätigt wird (Stellungnahme vom 21.10.21). Der Verkehr kann sich auf die verschiedenen Wohnstraßen aufteilen, was zusätzlich zu einer Entzerrung des induzierten Verkehrsaufkommens führt. Ein Ausbau der bestehenden Straße ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich und gegenwärtig nicht vorgesehen.

– *Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung*

Das Plangebiet muss ordnungsgemäß an die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers angeschlossen werden. Hierfür sind Anschlussleitungen an die vorhandene Infrastruktur in der Straße Hehl erforderlich. Von Seiten der Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Märkische Schweiz bestehen keine Einwände gegen die Planung, die konkrete Erschließung für Trink- und Abwasser sollte im Vorfeld abgestimmt werden (Stellungnahme vom 29.11.2021).

Gemäß § 71 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Pläne zur Erstellung neuer Anlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

– *Niederschlagsentwässerung*

Unter Berücksichtigung von § 54 BbgWG erfolgt die Regenentwässerung vor Ort durch Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist hierdurch nicht zu befürchten, sonstige entgegenstehende Belange sind nicht zu erwarten – auch unter Beachtung der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse. Unüberwindbare Hindernisse werden auch durch bereits vorliegende Baugrundgutachten im Rahmen des Straßenbaus der Straße Hehl und Sophienthaler Straße nicht ersichtlich (Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung zum Straßenbau „Hehl“ in Letschin, BIB Baugrund Ingenieurbüro vom 28.02.2002 und Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Gründungsberatung zum Straßenbau L335, OD Letschin, Sophienthaler Straße, BIB Baugrund Ingenieurbüro vom 26.05.2000). **Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten.**

Aufgrund der zulässigen Nutzungsart sowie der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise stehen ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (textliche Festsetzung 7). Entlang des Fuchsgrabens sowie im südlichen Bereich des Plangebietes bleiben zusätzlich ausreichend Freiflächen erhalten. Innerhalb der Freifläche im Süden erfolgt die Herstellung einer Geländemulde (textliche Festsetzung 15), die gleichzeitig auch als Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes dienen soll (multifunktionale Retentionsfläche). Zugunsten der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet sollte diese vor Umsetzung der südlichen Wohngebiete (hier insbesondere WA4) hergestellt werden.

Die Entwässerung der Straßen kann innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Im Bestand sind hierfür ausreichend Versickerungsflächen vorhanden, auf den Bau neuer Straßen kann weitgehend verzichtet werden.

– *Elektroenergie*

Das Plangebiet muss an die Stromversorgung angeschlossen werden. Hierfür sind Anschlussleitungen an die vorhandene Infrastruktur in der Straße Hehl erforderlich. Gemäß übermittelter Leitungspläne befinden sich verschiedene Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH entlang der Sophienthaler Straße, der Straße am Hehl (teilweise), der Koppestraße und der Försterstraße. Entlang der Sophienthaler Straße befinden sich außerdem Mittelspannungsleitungen. Die Leitungen sind teilweise auch stillgelegt.

Die Niederspannungsleitungen befinden sich teilweise voraussichtlich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA5 (im Randbereich) sowie im Bereich nördlich der Sophienthaler Straße innerhalb der Fläche SPE3 (hier einschließlich Mittelspannungsleitungen). Die genaue Lage der Leitungen ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Bau- und Pflanzmaßnahmen) zu bestimmen. Eine Beeinträchtigung des Anlagenbestandes ist zu vermeiden.

Innerhalb des Plangebietes sind Baumaßnahmen der e.dis geplant oder evtl. schon in Ausführung, Trassenpläne existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.dis erforderlich (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter 8 – Kapitel 6.4).

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hinweise zur Art und Lage der Anlagen wurden nicht

übermittelt. Der Anlagenbestand ist zu erhalten und darf weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Im Falle von Anpassungen oder anderen Betriebsarbeiten gelten die gesetzlichen Vorgaben und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich. Grundlegende Einwände gegen die Planung bestehen nicht.

– *Gasversorgung*

Der Siedlungsbereich am Hehl ist an die Gasversorgung angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes müssen die vorhandenen Leitungen verlängert und Anschlussleitungen verlegt werden.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Hinweise zur Art und Lage der Anlagen wurden nicht übermittelt. Der Anlagenbestand ist zu erhalten und darf weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Im Falle von Anpassungen oder anderen Betriebsarbeiten gelten die gesetzlichen Vorgaben und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich. Grundlegende Einwände gegen die Planung bestehen nicht.

– *Telekommunikation*

In der Koppestraße und der Straße Hehl befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Im Rahmen der Beteiligung wurden entsprechende Leitungspläne übermittelt. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Telekom weist diesbezüglich darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend breit dimensioniert.

Eine Beschädigung des Anlagenbestandes ist zu vermeiden, aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) ist der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit zu gewährleisten. Eine Verlegung der bestehenden Leitungen ist nicht erforderlich; eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der E.DIS in Planung / im Bau. Lagepläne konnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht übermittelt werden. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter 8 – Kapitel 6.4).

– *Abfallentsorgung*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die entlang der Straße am Hehl vorhandene Wohnbebauung im Grundsatz gespiegelt. Die Straße ist im Bestand auf 4 m ausgebaut, was dem Straßennetz im bestehenden Wohngebiet entspricht. Vereinzelt erfolgt die Erschließung über eine kleine Stichstraße. Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung ist somit über die Bestandsstraßen gesichert. Die Einordnung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist in den Stichstraßen aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenbedarfs nicht möglich und aufgrund der sehr geringen Anzahl zu erschließender Häuser auch nicht erforderlich. Die Stichstraßen weisen eine Länge von rund 30 – 40 m auf, die Abfallbehälter können am Abfuhrtag an die Haupteerschließungsstraße gestellt werden. Falls erforderlich, können alternativ auch Transportwege gemäß § 14 AESMOL angelegt werden.

Der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland weist in seiner Stellungnahme auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises MOL hin (AESMOL), in der die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung geregelt sind. Grundlegende Einwände gegen die Planung werden nicht übermittelt. Bezüglich der Erschließungsstraßen werden insbesondere folgende Hinweise gegeben:

„Die Sammlung von Abfällen erfolgt mit 3- und 4-Achs-Sammelfahrzeugen mit Leergewichten von ca. 15,00 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 32,00 t. Die Länge der Abfallsammelfahrzeuge beträgt dabei bis 9,90 m und die Breite ca. 2,55 m. Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend tragfähig sind. Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich). Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven ein erhöhter Platzbedarf vorliegt. Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu gestalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird.

[...] Im Zuge der Neubebauung kann es aufgrund parkender Fahrzeuge der Anwohner zu Verengungen der Straßen führen. Wie zuvor beschrieben, benötigen die Entsorgungsfahrzeuge genug Raum, um die Straßen bei der Entsorgung anzufahren. Sollte dieser nicht vorhanden sein, kann eine Entsorgung nicht gewährleistet werden. Sofern sollte eine Erweiterung der Straße „Hehl“ die unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt, auf eine Breite von mindestens 4,75 m in Betracht gezogen werden. Zukünftigen Entsorgungsproblemen kann somit vorgebeugt werden.“

Die bestehende Straße weist mit einer Breite von 4 m die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m auf. Ein Ausbau der bestehenden Straße ist daher gegenwärtig nicht vorgesehen (wäre im Rahmen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bei Bedarf aber grundsätzlich möglich). Um eventuell möglichen Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge vorzubeugen, kann bei Bedarf ein Parkverbot eingerichtet werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

6. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

6.1. Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

• Textliche Festsetzung 1

1. *Allgemeines Wohngebiet*
Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1. *Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.*
- 1.2. *Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*
- 1.3. *Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

Begründung: Für die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen und entsprechen der angrenzenden Nutzung im Hehl. Im Gegensatz zum reinen Wohngebiet ermöglicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich flexibler auch andere Nutzungen als eine ausschließliche

Wohnnutzung und entspricht somit den Nutzungen im bestehenden Wohngebiet sowie den Anforderungen an ländlich geprägten Wohnsiedlungen in Letschin.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regulär zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, um den Wohncharakter in dieser ruhigen Ortsrandlage zu sichern und im Sinne der Planungs- und Entwicklungsziele vorrangig Wohnbauflächen zu entwickeln. Maßgeblich zu berücksichtigen ist hierbei aufgrund des vielfältigen Spektrums dieser Nutzungstypen immer die konkrete Vorhabenplanung und deren Auswirkungen auf das Wohngebiet. So sollten insbesondere verkehrsintensive Nutzungen vermieden werden, da diese nicht durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden können. Kleinere Einrichtungen für z.B. eine kleine medizinische Massagepraxis können hingegen problemlos zugelassen werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollten auch besonders vulnerable Nutzungen nicht zugelassen werden (z.B. bestimmte Pflegeeinrichtungen).

Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Vor diesem Hintergrund werden in Hinblick auf Art 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres Beeinträchtigungspotenzials vollständig ausgeschlossen. Der Ausschluss lärm- und verkehrsintensiver Nutzungen, wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Anlagen für sportliche Zwecke, ergibt sich außerdem auch zugunsten der Reduzierung potenzieller Nutzungskonflikte im Wohngebiet.

Alternativ wurde die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO geprüft, welches in ländlichen Räumen ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblichen Nutzungen erleichtern bzw. ermöglichen soll. Die zu entwickelnden Bereiche sollen jedoch überwiegend dem Wohnen dienen, sodass die Charakteristik des dörflichen Wohngebietes im Sinne der BauNVO im Wesentlichen nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entspricht. So sollen beispielsweise Landwirtschaftsstellen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Hehl nicht zulässig sein, da hier mit erheblichen Nutzungskonflikten zu rechnen ist.

- **Textliche Festsetzung 2**

„Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind Fußwege mit einer Breite von maximal 2 m gemäß textlicher Festsetzung 11 und Bänke zulässig. Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ausnahmsweise zulässig.“

- **Textliche Festsetzung 3**

„Innerhalb der Fläche SPE5 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m² und Bänke zulässig. Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig.“

Begründung der textlichen Festsetzung 2 und 3: Neben der Sicherung des Fuchsgrabens sollen die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Grabens als ortsbildprägender Grünzug entwickelt werden, der im Anschluss an vorhandene Fußwegeverbindungen auch weiterhin durch Spazierwege und bei Bedarf durch einzelne Bänke (z.B. im südlichen Bereich von SPE3) zugänglich sein kann. Die Zulässigkeit von maximal 2 m breiten und gemäß textlicher Festsetzung 11 teilversiegelten Fußwegen dient in diesem Zusammenhang der Konzentration der anthropogenen Nutzung und damit der Minimierung von Störungen. Die Naturnähe des Grabens kann dadurch deutlich erhöht werden. Unbefestigte Trampelpfade sind von der Festsetzung 11 (Teilversiegelung) in diesem Sinne nicht ausgeschlossen. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene maximal zulässige Breite von 1,8 m wurde zugunsten der technischen Umsetzung auf 2 m erhöht.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Sophienthaler Straße, sowie im östlichen Bereich der Fläche SPE5 an der Straße Hehl befinden sich bauliche Anlagen im Bestand (Scheune / Stall, Ver- und Entsorgungsanlage), die auch weiterhin zulässig sein sollen. Innerhalb der Fläche SPE5 sind daher bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m² zulässig, was im Wesentlichen der Grundfläche beider Bestandsanlagen entspricht.

Bei Bedarf sollen auch weitere Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, ausnahmsweise möglich sein, womit auf die bereits vorhandene Bestandsanlage sowie eventuell künftige Bedarfe reagiert wird. Über den Ausnahmetatbestand kann die Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen der SPE-Flächen gewährleistet werden. Das Ziel der Sicherung und Entwicklung des Fuchsgrabens und seiner Uferbereiche bzw. der Sicherung der ortsbildprägenden Gehölzinsel steht der Zulässigkeit einiger weniger baulicher Anlagen somit nicht entgegen. Darüber hinausgehend sind innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen keine baulichen Anlagen zulässig. Die Regelungsinhalte des BbgWG und WHG bleiben unberührt. Die Fläche SPE4, die der Entwicklung einer Retentionsfläche und eines Amphibienlebensraumes dient, ist hiervon aufgrund ihrer Entwicklungsziele ausgenommen.

– *zeichnerische Festsetzungen*

Die Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereiche sowie für die Bestandsbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes (siehe Kapitel 5.2). Berücksichtigt wurden insbesondere ausreichend breite Abstands- und Pufferbereiche (SPE-Flächen) zum Fuchsgraben einschließlich Gewässerrandstreifen sowie zum südöstlich angrenzenden Bauhof und der Sportnutzung südlich der Sophienthaler Straße.

Zum 1. Entwurf erfolgte aufgrund kommunaler Belange eine geringfügige Verbreiterung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA3. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde außerdem das Baugebiet im südlichen Bereich des Plangebietes im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes reduziert. Im nördlichen Bereich erfolgte eine Reduzierung zugunsten des Gewässerrandstreifens (5m ab Böschungsoberkante).

Hinsichtlich der potenziellen Hochwassergefahr wurden eine weitere Reduzierung der Baugebiete und die Festsetzung der rückwärtigen Gartenbereiche als z.B. private Grünflächen geprüft. Da die zur Verfügung stehenden Bereiche insbesondere auch aufgrund der Einordnung der angrenzenden SPE-Flächen jedoch vergleichsweise wenig Spielraum hierfür bieten, wurde unter Berücksichtigung des niedrigen Hochwasserrisikos und zugunsten sinnvoll nutzbarer Baugrundstücke und einem gewissen Spielraum für die bauliche Ausgestaltung auf diese Option verzichtet. Die bauliche Nutzung wird im Wesentlichen durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen auf den straßenseitigen Bereich konzentriert. Die Belange des Hochwasserschutzes sind davon unabhängig mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt (siehe Kapitel 5.3).

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

– *Zeichnerische Festsetzungen*

Grundflächenzahl (GRZ)

In Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (WA1 – WA4). Hierdurch kann in Fortführung der bestehenden Strukturen eine lockere Wohnbebauung entlang des Fuchsgrabens gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die zusätzliche Versiegelung auf ein erforderliches Minimum beschränkt, was dem Grund-

satz des § 1a BauGB für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt in diesem Zusammenhang neben der fortzuführenden Bestandsstrukturen insbesondere auch eine flächensparende Bebauung im Sinne des Hochwasserschutzes, weshalb eine etwas geringe Versiegelung als im angrenzenden Hehl zulässig ist. Mögliche Überschreitungen richten sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gesonderte Regelungen werden nicht getroffen.

Im Bereich des WA5 entspricht die festgesetzte GRZ von 0,3 der bestehenden Bebauung einschließlich Entwicklungsoptionen, wobei die Versiegelung durch bestehende Wege und Nebenanlagen teilweise nicht in ausreichendem Maße abgedeckt wäre. Zur Sicherung des Bestandes sowie auch um langfristig Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ist in diesem Bereich daher eine zusätzliche Überschreitung zulässig (siehe textliche Festsetzung 4). Die Festsetzung einer höheren GRZ erfolgt aus oben genannten Gründen nicht.

Anzahl der Vollgeschoße

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsstrukturen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (textliche Festsetzung 20). Durch diese Festsetzungen können für die Umgebung untypisch hohe Gebäudeentwicklungen verhindert werden. Die neue Bebauung wird sich im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen zur Bauweise und baulichen Gestaltung harmonisch an die bestehenden Strukturen anschließen und die für den Hehl typischen Gestaltungselemente fortführen. Damit wird auch die Bildung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes unterstützt. Die bestehende Bebauung innerhalb des WA5 weist maximal zwei Vollgeschosse auf, was dem Nutzungsmaß der näheren Umgebung entspricht. Einschränkungen für die bauliche Nutzung ergeben sich somit im Vergleich zum gegenwärtigen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht.

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen kann in diesem Zusammenhang ebenfalls sinnvoll sein, ist im konkret vorliegenden Fall jedoch nicht zwingend erforderlich. Auf entsprechende Festsetzungen wird daher verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen sichern im Zusammenwirken mit Festsetzungen für die Dachgestaltung (siehe Kapitel 6.2.1) in einem ausreichenden Maß das Einfügen der neuen Bebauung in die Bestandsstrukturen. Diese zeichnen sich vordergründig durch zweigeschossige Gebäude mit roten Sattel- und Walmdächern aus, während eine einheitliche Trauf- oder Firsthöhe nicht unbedingt ortbildprägend ist. Berücksichtigt wird außerdem die Möglichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise (z.B. mit erhöhtem Erdgeschoss), für die die getroffenen Festsetzungen einen deutlich größeren Spielraum gewähren.

- ***Textliche Festsetzung 4***

„Innerhalb WA5 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen und Wege auf 0,6 zulässig.“

Begründung: In Abhängigkeit von der Bestandsbebauung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB setzt der Bebauungsplan für das WA5 eine GRZ von 0,3 fest (siehe oben – Abschnitt GRZ). Die Versiegelung durch die bestehenden Nebenanlagen und Wege kann hierbei jedoch nicht in ausreichendem Maße im Rahmen der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO gedeckt werden, sodass für diesen Bereich eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen und Wege bis auf 0,6 möglich ist. Die Bestandsbebauung wird hierdurch nicht in den reinen Bestandsschutz gedrängt und Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer eröffnet.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- *zeichnerische Festsetzungen*

Die Anordnung der Gebäude wird durch die Festsetzung großzügiger Baufenster in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO geordnet und beschränkt sich unter Gewährung eines gewissen Spielraums mehr oder weniger auf die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und berücksichtigt im Wesentlichen eine Tiefe von 25 m, einen Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen entsprechend Bauordnung sowie unter Berücksichtigung des § 38 WHG einen ausreichenden Abstand zum Fuchsgraben. Auf größere Baufenster wird insbesondere auch zugunsten von Freiflächen und ihrer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz verzichtet. Die Baufenster wurden in diesem Zusammenhang teilweise zum 1. Entwurf reduziert.

Aufgrund des vergleichsweise ungünstigen Zuschnitts der südlich des Fuchsgrabens liegenden Entwicklungsflächen erfolgt die Ausweisung des Baufensters innerhalb WA2 bis an die angrenzenden SPE-Flächen, um eine sinnvolle Teilung und Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen können in diesen Bereichen auf den angrenzenden SPE-Flächen gesichert werden. Der Gewässerrandstreifen (5m ab Böschungsoberkante) wird hiervon nicht beeinträchtigt, dieser befindet sich vollständig innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen.

Im Bereich der Bestandsbebauung (WA5) erfolgt ein großzügiger Umgriff der bereits bestehenden Gebäude bis teilweise an die Flurstücksgrenzen heran, um eine Verdrängung in den reinen Bestandsschutz ohne Entwicklungsoptionen auszuschließen. Die erforderlichen Abstandsflächen können in diesen Bereichen auf den angrenzenden Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Auf diese Weise kann die typische Bebauungsstruktur im Hehl aus Einfamilienhäusern mit rückwärtig liegenden Gärten fortgeführt und städtebaulich sinnvoll erweitert werden. Doppelhäuser sollen insbesondere auch aufgrund der teilweise geringen Baugebietsflächen möglich sein, da sie gegebenenfalls eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglichen (z.B. in WA2 und WA4).

Die Festsetzung entspricht dem Bestand innerhalb des WA6 sowie der Bauweise in der näheren Umgebung, sodass sich für die Grundstückseigentümer hieraus keine Einschränkungen für die bauliche Nutzung ihres Grundstückes ergeben.

• **Textliche Festsetzung 5**

„Für WA2 und WA5 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Hiervon abweichend können Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.“

Begründung: Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für den bereits bebauten Bereich (WA5) sowie das WA2 im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Im Bereich der Bestandsbebauung wurde über weite Teile an die seitlichen Grenzen herangebaut, was im Konflikt mit der offenen Bauweise steht, in der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange erfolgt daher die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Die festgesetzten Baugrenzen bleiben hiervon unberührt.

Innerhalb des WA2 soll zugunsten einer optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke ebenfalls bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- **Textliche Festsetzung 6**

„Innerhalb WA1 - WA4 sind angrenzend an die festgesetzten Verkehrsflächen auf einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig.“

Begründung: Zugunsten des Siedlungsbildes werden die durch Baugrenzen festgesetzten und im öffentlichen Raum einsehbaren Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten. Die Tiefe der Vorgartenzone (3 m) orientiert sich an dem gemäß Brandenburger Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3 m. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen können problemlos auch seitlich oder rückwärts der Gebäude – innerhalb der festgesetzten Baufenster – eingeordnet werden, sodass die bauliche Nutzung nur unwesentlich eingeschränkt wird. Die Festsetzung ergibt sich auch aufgrund des vergleichsweise engen Straßenraumes. Eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen heran würde dem vorherrschenden Ortsbild innerhalb des Hehls – welches sich durch Straßenräume mit begleitenden Grünflächen auszeichnet – zuwiderlaufen.

Die Festsetzung gilt auch für die Bereiche entlang der öffentlichen Fußwege, da auch in diesen Bereichen eine zu enge Bebauung eine störende Wirkung entfalten würde.

Die bereits bebauten Bereiche innerhalb des WA5 sind zugunsten der Eigentümer von dieser Regelung ausgenommen; hier befinden sich Nebenanlagen teilweise bis an die vorderen Grundstücksgrenzen heran.

6.1.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- *Zeichnerische Festsetzungen*

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung, einschließlich der Durchwegung zu Fuß, erfolgt die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem zugrundeliegenden Erschließungskonzept (siehe Kapitel 5.2).

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht im Wesentlichen den Wegestücken der bestehenden Straßen Koppestraße und Hehl, die ausreichend Raum für die Einordnung von Medienkorridoren, Entwässerungsstreifen etc. bieten. Im Bereich des WA3 erfolgt diesbezüglich und unter Berücksichtigung der vorhandenen Straße eine Verbreiterung auf 8 m.

Zur Sicherung der Durchwegung und Zugänglichkeit des öffentlichen Grünzuges erfolgt die Festsetzung kurzer Fußwegeverbindungen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“. Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen im südlichen Bereich des Plangebietes wurden zum 1. Entwurf geringfügig entsprechend einer dort verlaufenden Trinkwasserleitung präzisiert. Im nördlichen Bereich erfolgt die Sicherung der bestehenden Wegeverbindung auch unter Berücksichtigung der Erschließung eines ehemaligen Gehöfts im Außenbereich auf Flurstück 136, Flur 1, Gemarkung Letschin. Aus genanntem Grund erfolgt für diesen Bereich teilweise die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Ein Ausbau ist jedoch nicht vorgesehen.

- **Textliche Festsetzung 7**

„Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

Begründung: Die in der Plangrundlage dargestellten Wege, Böschungen etc. innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen stellen den im Rahmen der Vermessung aufgenommen Bestand dar und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen. Diese Regelung gewährt zugleich den größtmöglichen Gestaltungsspielraum für Fachplanungen bei der technischen und gestalterischen Umsetzung der Bauleitplanung.

6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. Abs. 3 BauGB)

- **Textliche Festsetzung 8**

„Innerhalb WA1 – WA4 ist der Erdgeschoßfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) mindestens in folgender Höhenlage anzulegen:

- WA1: 7,4 m ü. NHN im DHHN2016
- WA2: 7,2 m ü. NHN im DHHN2016
- WA3, WA4: 7,1 m ü. NHN im DHHN2016“

- **Textliche Festsetzung 9**

„Innerhalb WA1 – WA4 sind Kellergeschosse nicht zulässig.“

Begründung der textlichen Festsetzung 8 und 9: Das Gelände der zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereiche ist abfallend in Richtung Fuchsgraben. In Bezug zu den bestehenden Straßen Hehl und Koppestraße besteht ein Höhenunterschied von bis zu 0,6 m. Im Sinne des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschoßfußboden der neuen Bebauung daher zur Vermeidung und Reduzierung von Hochwasserschäden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB mindestens dem Niveau der anliegenden Straßen entsprechen. Die festgesetzten Mindesthöhen orientieren sich daher am Höhenniveau der anliegenden Straßen Hehl und Koppestraße wie in der amtlichen Plangrundlage bestimmt.

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen ist ebenfalls zur Vermeidung von Hochwasserschäden ausgeschlossen. Der bebaute Bereich innerhalb des WA5 ist zugunsten der Eigentümerbelange von den Festsetzungen ausgeschlossen; ein Verdrängen in den reinen Bestandsschutz soll ausgeschlossen werden.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist die Höhe des Meeresspiegels im deutschen Haupthöhennetz (m über NHN im DHHN2016).

- **Textliche Festsetzung 10**

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Heizölverbraucheranlagen können nur ausnahmsweise gemäß § 78c WHG zugelassen werden.“

Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe hierzu auch Kapitel 5.3). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist daher nicht zulässig, da diese im Falle einer Überschwemmung regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt führen. In Anbetracht der zulässigen Nutzungen stellt dies keine erhebliche Beeinträchtigung dar – auch nicht für die Bestandsnutzung innerhalb des WA5.

Die Zulässigkeit von Heizölverbraucheranlagen richtet sich nach § 78c WHG. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Grundsatz verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden können. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

6.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen im Wesentlichen auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages (Juli 2022). Die dort in Kapitel 1.9 formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen und die daraus abgeleiteten Festsetzungsvorschläge in Kapitel 1.10 werden hinsichtlich ihrer landschaftspflegerischen Zielstellung, Erforderlichkeit und des bodenrechtlichen Bezuges geprüft und abgewogen mit dem Ziel, rechtssichere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Ein Grünordnungsplan liegt mit dem grünordnerischen Fachbeitrag nicht vor, sodass keine Übernahme der Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG erfolgt. Die wesentlichen Inhalte und Entwicklungsziele der vorgeschlagenen Maßnahmen sind in diesem Sinne vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 7 wird nur teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, da sich die vorgeschlagene Regelung (Pflanzbindungen innerhalb der privaten Baugrundstücke) in der Praxis langfristig nur schwer umsetzen lassen. Eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete ist durch das Zusammenwirken der restlichen SPE-Festsetzungen mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Nummerierung der einzelnen SPE-Flächen im grünordnerischen Fachbeitrag fasst teilweise räumlich voneinander abgetrennte Flächen zusammen, wovon im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen wird. Die Fläche SPE1 wird hier ihren drei räumlichen Teilbereichen entsprechend aufgeteilt und fortlaufend nummeriert (SPE1 – SPE3), sodass sich insgesamt fünf anstatt drei SPE-Flächen und eine veränderte Nummerierung dieser ergeben.

Im Folgenden werden insbesondere die gestalterischen und planungsrechtlichen Belange der festgesetzten Maßnahmen erläutert. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist die ökologische Zielstellung der Maßnahmen darüber hinaus im Einzelnen erläutert und das Aufwertungspotenzial definiert (siehe dort Kapitel 1.9).

• **Textliche Festsetzung 11**

„Die Befestigung in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, von Stellplätzen und ihren Zufahrten innerhalb WA1 – WA5 und von Fußwegen innerhalb SPE1 – SPE3 ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.“

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird auf die Anforderungen des § 1a BauGB reagiert, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Hierfür soll die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden,

was u.a. die Regenwasserversickerung sowie die Grundwasserneubildung positiv unterstützt. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind mit dieser Festsetzung nicht zulässig. Unbefestigte Wege (Trampelpfade) sind mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung dient in diesem Zusammenhang auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz (siehe Kapitel 5.3).

- **Textliche Festsetzung 12**

„Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen.“

Begründung: Im Bereich des Plangebiets sind Wanderbewegungen von Reptilien, Amphibien und weiteren Kleintieren bekannt. Die Festsetzung dient in diesem Zusammenhang der Minderung der Barrierewirkung und Gewährleistung der Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleintiere. Artenschutzrechtliche Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes durch Störungen der Wanderbewegungen insbesondere für die besonders und streng geschützten Arten, aber auch für weitere Arten, werden vermieden.

Die Bestandsbebauung innerhalb des WA5 ist zugunsten der privaten Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 1.

- **Textliche Festsetzung 13**

„Auf den Baugrundstücken innerhalb WA1 bis WA4 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Es besteht keine Standortfestsetzung.“

Begründung: Die Festsetzung dient der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Flächenversiegelung und hat gleichzeitig eine besondere Bedeutung für die Gestaltung des Landschaftsbildes. Die Baumpflanzungen sichern ein Mindestmaß an Gehölzen auf den privaten Grundstücken und ein durchgrüntes Wohngebiet. Insbesondere im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der textlichen Festsetzung 23 (Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) wird sichergestellt, dass ein Großteil der Baugrundstücke – wie für Einfamilienhausgebiete üblich – als Garten- und Grünflächen gestaltet werden. Gleichzeitig wird insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes eine landschaftstypische Gestaltung des neuen Ortsrandes unterstützt. Die Grünstrukturen haben darüber hinaus eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Flora und Fauna.

Es sind in Brandenburg gebietsheimische Bäume gemäß Anlage 1 des Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) oder Obstbäume zu verwenden (siehe Anlage 3). Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume berücksichtigt die durchschnittlich zu erwartenden Grundstücksgrößen; vorhandener Baumbestand kann gegen gerechnet werden. Eine wesentliche Einschränkung in der Grundstücksnutzung ergibt sich mit der Festsetzung nicht. Im Rahmen der Festsetzung können auch großkronige Bäume gepflanzt werden. Die privaten und teilweise bereits bebauten Grundstücke innerhalb des WA5 sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 2 und Maßnahme 5. Auf die Festsetzung eines Pflanzabstandes von 4 m wird verzichtet, da dies bei der Pflanzung klein- und mittelkroniger Bäume nicht zwingend erforderlich ist.

• **Textliche Festsetzung 14**

„Die Flächen **SPE1 – SPE3** dienen dem Erhalt des Fuchsgrabens einschließlich Gewässerrandstreifen sowie dem Erhalt und der Entwicklung von naturnahen Gras- und Staudenfluren. Die Fläche ist dauerhaft zu extensivieren. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind auf Teilflächen insgesamt 2.200 m² geschlossene Gehölzpflanzungen (Tufts) der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Es besteht keine Standortfestsetzung.“

Begründung: Der vorhandene Graben dient dem Hochwasserschutz und hat für den Biotop- und Artenschutz eine besondere Bedeutung. Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen ist daher wesentliches Planungsziel die Sicherung des Fuchsgrabens einschließlich seines Gewässerrandstreifens sowie die Sicherung und Entwicklung eines gliedernden Grünzugs entlang des Grabens als ortsbildprägende Grünverbindung sowie die Eingrünung des neu gestalteten Ortsrandes als Übergang in die Landschaft. Hierfür setzt der Bebauungsplan großzügige SPE-Flächen entlang des Fuchsgrabens (einschließlich des Dorfgrabens zum Fuchsgraben) fest, die gleichzeitig auch im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes und einer flächensparenden Siedlungsbebauung wichtige Freiflächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser sichern.

Bei der Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten SPE-Flächen wird unter Berücksichtigung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG) ein ausreichender Abstand als Pufferbereich zwischen Fuchsgraben und den zukünftigen Bauflächen entsprechend städtebaulichen Konzept eingehalten. Der Abstand von Graben zu Baugebiet beträgt ab Böschungsoberkante 5 - 8 m, die Bewirtschaftung des Grabens kann weiterhin wie gewohnt erfolgen.

Die vorhandenen und teilweise ortsbildprägenden Gehölze werden erhalten und entwickelt. Die Gras- und Staudenfluren sind dauerhaft durch Mahd oder Beweidung mit Schafen zu extensivieren (siehe Hinweis ohne Normcharakter 5). Der Bereich mit naturnaher Entwicklung von Gras- und Staudenfluren und gebietsheimischen Gehölzen wird hierdurch deutlich vergrößert, sodass die vorhandene Leistungsfähigkeit für den Biotop- und Artenschutz in diesem Bereich zunimmt. Die Gras- und Staudenfluren sollen in Grabennähe einen naturnahen Gewässerrandstreifen bilden. Die Anforderungen des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG sind zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftung kann weiterhin wie gewohnt erfolgen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden folgende Hinweise bezüglich des Gewässerrandstreifens gegeben, grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt:

- der Gewässerrandstreifen ist durch Eigentümer und Nutzungsberechtigte in Hinblick auf seine Funktionen zu erhalten, die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde,
- Sämtliche Maßnahmen im 5m-Bereich des Fuchsgrabens sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Gewässer- und Deichverband Oderbruch als unterhaltungspflichtiger Verband abzustimmen,
- Der Gewässerrandstreifen ist so zu bewirtschaften, dass die beidseitige maschinelle Unterhaltung der Gewässer nicht behindert wird,
- Notwendige Zufahrten für die Bewirtschaftung des Gewässers sind zu erhalten,

- Anlagen sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung des Fuchsgrabens ausgeschlossen werden kann und die Gewässerunterhaltung nicht wesentlich erschwert wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Zäune u.a.) muss zur Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung ein Abstand von mindestens fünf Meter eingehalten werden.
- Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Gehölzpflanzungen bieten als geschlossene gebietsheimische Pflanzung zusätzlichen Lebensraum für eine deutliche Erhöhung der Biodiversität am Standort, die lineare Struktur ergänzt eine bisher fehlende Verbundwirkung. Die Gehölzpflanzungen von insgesamt 2.200 m² können innerhalb der Flächen SPE1 bis SPE3 in mehreren Teilflächen ausgeführt werden (Tufts). Eine geschlossene Pflanzung entsteht, wenn sich die Traufbereiche der ausgewachsenen Gehölze überlagern und keine freien Stellen in den Pflanzungen verbleiben. Der Gewässerrandstreifen soll nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, in diesem Bereich sollen Gras- und Staudenfluren einen naturnahen Gewässerrandstreifen bilden. Für die notwendige Kompensationswirkung ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut notwendig; es sind Arten gemäß Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) zu verwenden (siehe Anlage 3).

Die vorhandenen Gehölze entlang des Fuchsgrabens sind teilweise im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Solarpark Kienitz Mülldeponie“ entstanden, können zugunsten der vorgesehenen baulichen Entwicklung aber nur teilweise erhalten werden. Die Festsetzungen für die Gehölzpflanzungen dienen daher gleichzeitig auch der Verlagerung bzw. Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Kompensationspflanzungen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt im Zusammenwirken mit der Fläche SPE4 aus immissionsschutzrechtlichen Belangen die Einordnung einer Abstandsfläche zwischen den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen und der Sport- und Bauhofnutzung an der Sophienthaler Straße. Insbesondere potenziellen Lärmkonflikten soll hier durch einen angemessenen Abstand begegnet werden. Gleichzeitig wird ein Heranbauen bis an das bestehende Wohnhaus südlich des Plangebietes verhindert. Die Abstandsfläche wurde nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange zum 1. Entwurf vergrößert.

Innerhalb der Flächen sind teilversiegelte Fußwege und Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig (siehe textliche Festsetzung 2).

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 3 (dort SPE1) und Maßnahme 1.

• **Textliche Festsetzung 15**

*„Auf der Fläche **SPE4** ist eine Geländemulde als perennierende Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien mit einer extensiv zu bewirtschaftenden Fläche von mindestens 500 m² anzulegen.“*

Begründung: Die Festsetzung dient der Erhaltung und Stärkung der Amphibienpopulation durch Schaffung von zeitweise überstauten Flächen im Bereich einer bereits vorhandenen Geländemulde. Die Vegetationsdecke soll ausschließlich durch freie Sukzession entwickelt werden. Für den Fall, dass der Bereich kein Wasser führt, soll die Fläche regelmäßig durch Mahd oder Beweidung gepflegt werden (siehe Hinweis ohne Normcharakter 5).

Der grünordnerische Fachbeitrag empfiehlt eine Sohltiefe der Geländemulde von mindestens 30 cm unterhalb der Sohltiefe des Fuchsgrabens. Eine entsprechende Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan integriert, um einer im Rahmen der Umsetzung erforderlichen technischen Ausführungsplanung mit entsprechenden Bodenuntersuchungen nicht vorwegzugreifen.

Die Fläche dient gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung auch im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes und stellt im Zusammenwirken mit der Fläche SPE3 als Abstandsfläche einen Pufferbereich zwischen den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen und der Sport- und Bauhofnutzung an der Sophienthaler Straße dar (siehe Begründung zu textlicher Festsetzung 14). Sofern erforderlich kann die Retentionsfläche auch in Verbindung mit dem Fuchsgraben bzw. dem Dorfgraben zum Fuchsgraben hergestellt werden. Dies ist im Rahmen der technischen Ausführungsplanung zu untersuchen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung 14) stehen dem nicht entgegen.

Die Anlage der Geländemulde muss in einem Abstand von 5m zur Böschungsoberkante des Gewässers (Unterhaltungstreifen) erfolgen (Stellungnahme des Gewässer- und Deichverbands „Oderbruch“), was durch die Anordnung der Fläche zur Fläche SPE3 eingehalten wird.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 4 und Maßnahme 3.

- **Textliche Festsetzung 16**

„Auf der Fläche SPE5 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.“

Begründung: Die Festsetzung dient dem Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzinsel im südlichen Bereich des Plangebietes. Neben dem Biotoperhalt kann hierdurch auch ein Eingriff in vorhandene Habitatstrukturen insbesondere für Vögel und andere baumbewohnende Arten weitgehend verhindert werden.

Innerhalb der Fläche befinden sich zwei kleine bauliche Anlagen (Scheune / Stall / Schuppen), die auch weiterhin zulässig sein sollen (siehe textliche Festsetzung 3).

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 5. Da es sich um eine kommunale Fläche handelt, wird auf eine gesonderte Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Abgang der Gehölze, wie in den Erläuterungen zur Grünordnung vorgeschlagen, verzichtet.

- **Textliche Festsetzung 17**

„Innerhalb WA1 bis WA4 ist je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe entweder für Höhlenbrüter, für Halbhöhlenbrüter oder eine Quartierhilfe für Fledermäuse einzuordnen.“

Begründung: Mit der Festsetzung sollen zur Sicherung der Vorkommen von gebietstypischen Arten- und Lebensgemeinschaften und zur Erhaltung der notwendigen Biodiversität zusätzliche Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Arten auf den Grundstücken gewährleistet werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden lassen sich Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Artengruppen unmittelbar und störungsfrei in Gebäude integrieren. Ebenso können auf dem sonstigen Grundstück (z.B. Bäume, Schuppen usw.) derartige Hilfen eingeordnet werden. Die Hilfen sollen fachgerecht montiert werden, notwendige Reviergrößen sind zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung ist hierdurch nicht zu erwarten. Die privaten und teilweise bereits bebauten Grundstücke innerhalb des WA5 sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 6 und Maßnahme 6. Zugunsten der Eigentümerbelange soll jedoch nur die Einordnung einer Nist- bzw. Quartierhilfe verbindlich sein (anstatt drei). Die oben genannten Entwicklungsziele werden durch die Reduzierung der Anzahl der anzubringenden Nisthilfen nicht beeinträchtigt.

- **Textliche Festsetzung 18**

„[CEF-Maßnahme] Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind insgesamt zwei Totholz- und zwei Lesesteinhaufen zu errichten.“

Begründung: Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und setzt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahme) für Zauneidechsen fest. Sie dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn bedarfsgerecht durchgeführt werden, damit die aus den Baugebieten zu vergrämenden oder abzufangenden Tiere fachgerecht umgesetzt werden können. Detailliertere Angaben sind in den Erläuterungen zur Grünordnung enthalten (siehe dort Kapitel 1.9.2).

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene CEF-Maßnahme M2. Innerhalb des Plangebietes ist grabefähiger Boden vorhanden, was durch die Planung nicht verändert wird. Die Herstellung von im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen strukturverbessernden Elemente wie Eiablageplätze oder grabefähige Bereiche sind somit nicht erforderlich und werden nicht in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

6.2. Teil B II: Gestaltungsfestsetzungen nach BbgBO

6.2.1. Dachgestalt- und Form

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BbgBO)

- **Textliche Festsetzung 19**

„Innerhalb WA1 – WA4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit roten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.“

- **Textliche Festsetzung 20**

„Innerhalb WA1 – WA4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.“

Begründung der textlichen Festsetzungen 19 und 20: Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachfarbe und -form. Um ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu unterstützen, werden hierfür die in der umgebenden Bebauung überwiegend vorhandenen Dachformen aufgegriffen, die in der Hauptsache Sattel- und Walmdächer mit roter Dacheindeckung aufweisen. Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer oder andere sind daher nicht zulässig. Vereinzelt sind im Bestand auch bereits dunkle Dächer vorhanden, deren Ausbreitung einhergehend mit einer Verdrängung der ortstypisch roten Dacheindeckungen vermieden werden soll.

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist darüber hinaus als Dachgeschoss auszubilden, was der Bestandsbebauung im angrenzenden und fortzuführenden Siedlungsbereich entspricht. Im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (siehe Kapitel 6.1.2) können hierdurch außerdem für die Umgebung untypisch hohe Gebäudeentwicklungen durch das Aufsetzen eines Dachgeschosses ohne Aufenthaltsräume auf zwei Vollgeschosse verhindert werden.

Die Festsetzungen greifen die für den Hehl wesentlichen Gestaltungselemente auf und schaffen ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit zwischen Bestand und Neubau. Das charakteristische Ortsbild bleibt erhalten.

Die Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude, da sich andere bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, diesem unterordnen und das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die einheitliche Ausbildung der Dachform von Haupt- und Nebengebäuden ist im angrenzenden Bestand kein besonderes städtebaulich-gestalterisches Merkmal.

Die Festsetzung gilt zugunsten der betroffenen Privateigentümer nicht für die bereits bebauten Bereiche innerhalb des WA5. Hier sind teilweise auch abweichende Dachfarben und Gebäudekubaturen vorhanden, die nicht im Widerspruch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesetzt werden sollen.

6.2.2. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BbgBO)

- **Textliche Festsetzung 21**

„Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den SPE-Flächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.“

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einschränkende Festsetzungen für die Ausbildung von Einfriedungen fest. Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe und der Unzulässigkeit geschlossener Einfriedungen zum öffentlichen Straßen- und Landschaftsraum wird eine lockere und offene städtebaulich-räumliche Situation innerhalb der öffentlichen Straßenräume und entlang des Ortsrandes ermöglicht. Dies entspricht im Wesentlichen dem ortsbildprägenden Charakter der Straßenräume innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ergibt sich auch aufgrund der vergleichsweise schmalen Straßenräume im Plangebiet.

Im Übergang zum offenen Landschaftsraum soll hierdurch außerdem eine landschaftsgerechte Einordnung der Erweiterungsflächen am neu gestalteten Ortsrand unterstützt werden.

Die Festsetzung gilt zugunsten der betroffenen Eigentümer nicht für die bereits bebauten Bereiche innerhalb des WA5.

6.2.3. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 und 3 BbgBO)

- **Textliche Festsetzung 22**

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.“

Begründung: Neben der reinen Wohnnutzung sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete auch andere Nutzungen, wie z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In diesem Zusammenhang soll für Gewerbetreibende etc. auch Werbung in

einem verträglichen Maß zulässig sein. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die schutzbedürftige Wohnnutzung (z.B. durch Leuchtreklame) werden daher dem Wohngebietscharakter angemessene Einschränkungen an Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung gilt innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, einschließlich der Bestandsbebauung. Hier sind bisher keine Werbeanlagen vorhanden. Auf Grund der gegenwärtigen Wohnnutzung stellt dies eine nur unwesentliche Einschränkung dar.

6.2.4. Gestaltung nicht überbauter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BbgBO)

- **Textliche Festsetzung 23**

„In den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig und begrünt sein.“

Begründung: Mit der Festsetzung wird der Regelungsinhalt des § 8 BbgBO verankert, nachdem die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage von Schottergärten wird immer beliebter, entspricht jedoch nicht dem Siedlungscharakter am Hehl, der im öffentlichen Raum vordergründig durch Straßenräume mit begleitenden Grünflächen – entweder als Straßenbegleitgrün oder grüne Vorgartenbereiche – charakterisiert wird. Die Festsetzung dient außerdem der Gestaltung eines ortstypischen Landschaftsbildes im Übergang zum offenen landschaftsraum. Schottergärten sind daher insbesondere Zugunsten des Ortsbildes sowie auch aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zulässig.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestbelastung an Gehölzen (textliche Festsetzung 13) sowie den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Grundflächenzahl können Bodenverdichtungen und der Nährstoffeintrag in das Grundwasser bzw. die anliegenden Oberflächengewässer reduziert werden. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Standortklimas.

Die Festsetzung integriert teilweise die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 7 und Maßnahme 5.

6.3. Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

- **Nachrichtliche Übernahme:**

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter/Neuzeit“ Nr. 60355. Für Eingriffe ins Erdreich ist zuvor eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“

Begründung: Bodendenkmäler sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises MOL übermittelt diesbezüglich

keine grundlegenden Einwände gegen die Planung; für Eingriffe ins Erdreich ist zuvor eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (Stellungnahme vom 09.11.21).

6.4. Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- **Hinweis 1:**

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb eines **Hochwasserrisikogebietes nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG**. Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (HQextrem). In diesen Fällen können Wassertiefen bis zu 2 m möglich sein.“*

Jede von Hochwasser betroffene Person ist zur Eigenvorsorge und Schadensminderung verpflichtet. Hochwasserbedingte Schäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden bzw. erheblich gemindert werden. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (kostenfreier Download unter: <http://www.fib-bund.de>; Stichwort „Hochwasserschutzfibel“).“

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG im Bebauungsplan zu vermerken. Da sich der Geltungsbereich und seine Umgebung vollständig innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebietes befinden, erfolgt dies im Rahmen eines Hinweises ohne Normcharakter auf der Planzeichnung. Gleichzeitig wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 2 WHG und Informationen zum hochwasserangepassten Bauen hingewiesen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

- **Hinweis 2:**

„Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Baugrundgutachten und ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten.“

Begründung: Der Hinweis wurde im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 5.5 – Abschnitt Niederschlagsentwässerung.

- **Hinweis 3:**

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche.“

Begründung: „Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte“ (Auszug aus der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.10.21). Laut Stellungnahme des Bauordnungsamtes Landkreis MOL befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung werden diesbezüglich nicht übermittelt.

• **Hinweis 4:**

„Das Flurstück 27/2, Flur 4, Gemarkung Letschin ist Bestandteil eines Flurbereinigungsverfahrens. Eine Neuzuteilung der Flurstücke liegt noch nicht vor. In diesem Bereich besteht gemäß § 34 FlurbG eine Veränderungssperre mit Erlaubnisvorbehalt. Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung nach § 34 FlurbG ist vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger an das Landesamt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung zu stellen.“

Begründung: Das Flurbereinigungsverfahren Letschin wurde im Jahr 2018 bestandskräftig angeordnet. Zurzeit findet die Wertermittlung der Einlagewerte im Altbestand statt. Eine Neuzuteilung der Flurstücke ist noch nicht geplant. Das Kataster wird zum gegebenen Zeitpunkt entsprechend fortgeführt. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung werden in diesem Zusammenhang nicht übermittelt (Stellungnahmen des Landesamtes für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) vom 01.11.2021 und 16.02.2023).

„Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) gelten von der Bekanntgabe des Anordnungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Bodenordnungsplanes zeitweilige Einschränkungen des Eigentums (Veränderungssperre). In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Mit den Festlegungen in § 34 FlurbG soll vermieden werden, dass die Flurbereinigungsbehörde in der Gestaltung und Abfindung behindert wird. § 34 FlurbG regelt daher eine Veränderungssperre mit Erlaubnisvorbehalt. Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung nach § 34 FlurbG ist vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger an das Landesamt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung zu stellen.“ (Stellungnahme LELF vom 01.11.2021)

• **Hinweis 5:**

„Die Gras- und Staudenfluren innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind dauerhaft durch Mahd oder Beweidung mit geringer Besatzdichte durch Schafe mindestens einmal, maximal zweimal, jährlich zu extensivieren. Falls die Geländemulde innerhalb der Fläche SPE4 kein Wasser führt, ist diese mindestens einmal im Jahr durch Mahd oder Beweidung mit geringer Besatzdichte durch Schafe zu extensivieren; Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.“

Begründung: Der Hinweis verankert die zu beachtenden Pflegemaßnahmen innerhalb der kommunalen Flächen SPE1 bis SPE4. Diese entsprechen den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrages.

• **Hinweis 6:**

„Es gilt die Satzung der Gemeinde Letschin über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung.“

Begründung: Neben den Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde in ihrer gültigen Fassung. Die Satzung kann auf der Internetseite der Gemeinde Letschin (www.letschin.de) eingesehen werden.

- **Hinweis 7:**

„Eingriffe in Gehölzbestände sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Freimachung von Bauflächen soll außerhalb der Vegetationsperioden erfolgen.“

Begründung: Der Hinweis verankert die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachtende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) und entspricht den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz erfolgen im grünordnerischen Fachbeitrag, dort Kapitel 1.8 und 1.9.7.

- **Hinweis 8:**

„Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen und Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen/-Anlagen der E.DIS Netz GmbH in Planung / im Bau. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH und der E.DIS Netz GmbH erforderlich.“

Begründung: Der Hinweis wurde im Ergebnis der formalen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die E.DIS Netz GmbH wies mit Stellungnahme vom 26.01.2023 auf folgende Baumaßnahmen hin:

- *„Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich.“*
- *„Sperrfläche! E.dis-Baumaßnahme: Teilweise Mitverlegung MS- bzw. NSK im gekennzeichneten BA. [...] Es existieren noch keine Trassenpläne vom mit verlegten NSK!“* Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH erforderlich.

Trassen- oder Lagepläne konnten diesbezüglich noch nicht übermittelt werden. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Vor Baubeginn ist eine Rücksprache zum aktuellen Stand der Maßnahme zwingend notwendig.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt. **Dieser liegt in einem gesonderten Dokument vor.** Die Ergebnisse werden in die Planung integriert (siehe insbesondere Kapitel 6.1.7).

Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m² gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 abgesehen wird.

7.2. Weitere Auswirkungen

– *Verkehr*

Der mit der Planung zusätzlich induzierte Verkehr wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken und kann von den Bestandsstraßen aufgenommen werden. Gegebenenfalls wird aufgrund der vergleichsweise geringen Straßenbreite die Einrichtung eines Parkverbotes erforderlich, damit z.B. die Müllentsorgungsfahrzeuge problemlos passieren können (siehe hierzu auch Kapitel 5.5). Ein Ausbau der Straße Hehl ist jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen der Erschließung wird die Anlage zweier Stichstraßen erforderlich.

– *EU-Wasserrahmenrichtlinie*

Das Landesamt für Umwelt (Abtl. Wasserwirtschaft) weist in seiner Stellungnahme vom 16.11.2021 darauf hin, dass der Fuchsgraben ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL 2000/60/EG) berichtspflichtiges Gewässer ist. Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie wurden in das Wasserhaushaltsgesetz (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. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt im GEK-Gebiet „Letschiner Hauptgraben“. Dieses GEK liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Eingriff in den Fuchsgraben vorbereitet. Die Sicherung des Fuchsgrabens ist neben der Entwicklung eines lockeren Wohngebietes explizites Planungsziel und erfolgt im Rahmen großzügiger SPE-Flächen und -Maßnahmen. Es wird ein ausreichender Abstand zu den festgesetzten Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Umweltzielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie und den Bewirtschaftungszielen des WHG nicht entgegen.

– *Bodenordnende Maßnahmen*

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes (Flurstück 27/2, Flur 4, Gemarkung Letschin) ist Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens. Der Bereich unterliegt einer Veränderungssperre mit Erlaubnisvorbehalt gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Antrag auf Zustimmung nach § 34 FlurbG durch die Gemeinde als Eigentümer bzw. Vorhabenträger an das Landesamt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung erforderlich. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen in Kapitel 6.4 – Hinweis ohne Normcharakter 4.

– *Anrechnung auf das Wohnflächenkontingent gemäß LEP HR*

Mit der Planung erfolgt die Anrechnung von 0,8 ha auf die ausschließlich dem Ortsteil Letschin zur Verfügung stehende zusätzliche Wachstumsreserve (WR) von 3,5 ha. Somit stehen dem Ortsteil Letschin im Weiteren noch 2,7 ha als zusätzliche Wachstumsreserve zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt nicht. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 4.1).

– *Finanzielle Auswirkungen*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde finanziert, ein Investor ist nicht vorhanden. Die mit der Planung vorbereiteten Wohnbauflächen werden nach Abschluss der Planung

entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt und veräußert.

8. Abwägung naturschutzrechtlicher Belange

Soweit den Belangen des Naturschutzes nach der Abwägung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies auf Grundlage des gemeinsamen Erlasses „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des MUNR und des MSWV vom 29.04.1997 auch in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen. Hierzu sind die in der Beteiligung vorgebrachten naturschutzfachlichen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsentscheidungen in Anlage 4 zusammengestellt.

9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz, überschlägig (Quelle: eigene Ermittlungen)

Planbezeichnung	Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“	
Gemeinde	Gemeinde Letschin, Ortsteil Letschin	
Landkreis	Landkreis Märkisch-Oderland	
Reg. Nr.	GL 5	
Flächenangaben in ha (gerundet)	gegenwärtige Realnutzung	Planung
Geltungsbereich	3,0	
Allgemeines Wohngebiet	0,3	1,3
Verkehrsfläche	0,2	0,4
Grünfläche / SPE-Fläche	1,0	1,3
Landwirtschaftsfläche	1,5	---

Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 2: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB
- Anlage 3: Liste gebietseigener Gehölze
- Anlage 4: Integration naturschutzrechtlicher Belange



Grünfläche südlich Fuchsgraben freihalten

Der weitgehende Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen südlich des Fuchsgrabens wurde verworfen. Stattdessen erfolgt aus verschiedenen Gründen die Sicherung und Entwicklung einer großzügigen Freifläche im südlichen Bereich des Plangebietes, die gleichzeitig auch als Versickerungsfläche dient. Die festgesetzten Baufenster in diesem Bereich wurden reduziert.



Dichtere Bebauung

Verschiedene Varianten für eine dichtere Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes wurden insbesondere aus Lärmschutzgründen, Gründen des Hochwasserschutzes, zur Reduzierung des Eingriffs in vorhandene Gehölze sowie zugunsten privater Eigentümerbelange in diesem Bereich verworfen.



alternativ (verworfen)

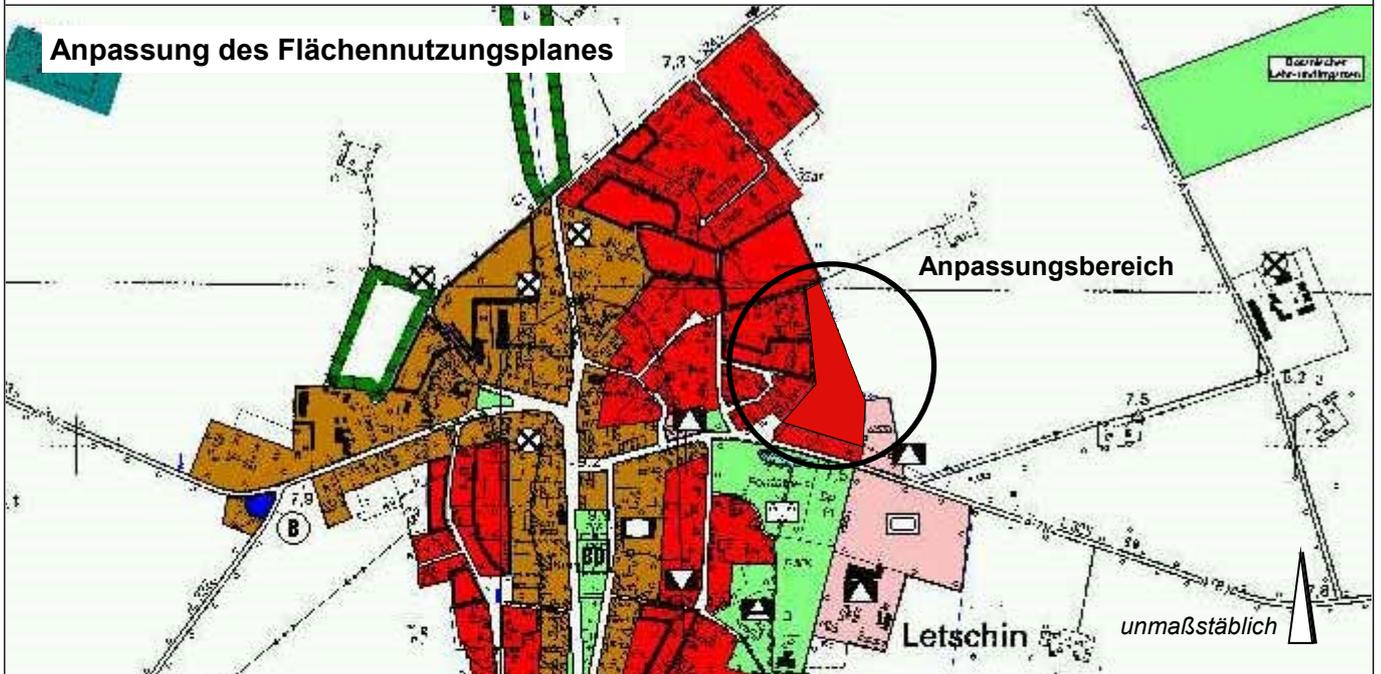
Gemeinde Letschin
 Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“
Blatt 1: Alternative Planungsvarianten



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Anpassung des Flächennutzungsplanes



Zeichenerklärung

	Wohnbauflächen		Fläche für Ver- und Entsorgung
	Landwirtschaftsflächen		Gemeinbedarf

Gemeinde Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“



Blatt 2: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB



Anlage 3: Liste gebietsheimischer Gehölze

Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Anlage 1 des Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff):

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i> ²	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg. ^{2,3}	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus Communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris</i> agg. ¹	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i> ²	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ²	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg. ¹	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg. ⁴	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg. ⁵	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg. ⁶	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg. ⁷	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg. ⁸	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i> L.	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i> agg. ⁹	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

- 1 Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen
- 2 Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete
- 3 C.x macrocarpa, C.x media (019), C.x subsphaerica (023), C.monogyna x laevigata x rhipidophylla
- 4 Rosa canina (077), R.subcanina (094), R.dumalis (079)
- 5 R.corymbifera (078), R.subcollina (095), R.caesia (076)
- 6 R.micrantha (087), R.columnifera (083), R.rubiginosa (091)
- 7 R.agrestis (073), R.inodora (084), R.elliptica (080)
- 8 R.tomentosa (096), R.pseudoscabriuscula (090), R.sherardii (092)
- 9 Salix triandra subsp.amygdalina (122), S.triandra subsp.triandra (123)

Anlage 4: Integration naturschutzrechtlicher Belange

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Märkisch-Oderland (MOL)	25.11.21		
Landkreis MOL Bauordnungsamt - Bauplanungsrecht	25.11.21	<p>1.) Zum gegenwärtigen Planungsstand bestehen keine Einwände.</p> <p>2.1) Zur weiteren Planung möchte ich folgende Hinweise geben:</p> <p>(H1) Derzeit sind in der Planzeichnung SPE Flächen ausgewiesen. Die Grünfestsetzungen müssen noch eindeutig den Grundstücken zugeordnet werden (wer setzt die Maßnahmen wo um).</p> <p>[...]</p>	<p>Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.1) Zum 1. Entwurf erfolgt gemäß § 13 b BauGB der Wechsel aus dem vollen Verfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 ist kein Umweltbericht gemäß § 2 a erforderlich und gelten die „Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Unabhängig davon werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zum 1. Entwurf schutzgutbezogen untersucht und in einem grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange in die Planung integriert und großzügige SPE-Flächen und -Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>
Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Agrarentwicklung und Bodenschutz – untere Bodenschutzbehörde (uB)	11.11.21	<p>1.) Aus Sicht der uB bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" keine Einwände.</p> <p>2.) Im Bereich Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.</p> <p>3.) Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UIG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden an entsprechender Stelle ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Wasserwirtschaft (UWB)	18.11.21	<p>1.) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine</p>	<p>Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landkreis MOL</p> <p>Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Wasserwirtschaft (UWB)</p>		<p>2.) Seitens der unteren Wasserbehörde wird davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Fuchsgrabens, insbesondere im Bereich des Gewässerrandstreifens prinzipiell im Einklang mit den Regelungen in § 38 WHG stehen. Der sogenannte Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 3 WHG im Außenbereich fünf Meter breit, gemessen von der Böschungsoberkante des Grabens, wenn keine anderen Festlegungen getroffen wurden oder werden.</p> <p>Wie in den Unterlagen erwähnt, besteht gemäß § 40 WHG die Verpflichtung zur Unterhaltung oberirdischer Gewässer. Unterhaltungspflichtiger Verband für den Fuchsgraben ist der Gewässer- und Deichverband Oderbruch, mit dem neben der unteren Wasserbehörde sämtliche Maßnahmen im 5-Meter Bereich des Fuchsgrabens abzustimmen sind. Notwendige Zufahrten für die Bewirtschaftung des Gewässers sind zu erhalten.</p> <p>3.) Der Geltungsbereich des B-Planes liegt ausgehend von den durch das Landesamt für Umwelt erstellten Hochwassergefahrenkarten in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 200). Ausgehend von § 78b Absatz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Hochwasserrisiko im Hinblick auf die Bauweise der Wohnhäuser und deren baulicher Anlagen zur Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu 2.) Der Fuchsgraben einschließlich Abstandsflächen zu den festgesetzten Baugebieten wird im Rahmen von SPE-festsetzungen langfristig gesichert. Die Ausdehnung der SPE-Flächen erfolgt unter anderem unter Beachtung des Gewässerrandstreifens von 5m. Eine Bebauung des Gewässerrandstreifens durch die Planung erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Die für die Bewirtschaftung erforderlichen Zufahrten bleiben erhalten.</p> <p>Zu 3.) Die Belange des Hochwasserschutzes werden in die Planung eingestellt. Der Sachverhalt wird untersucht, in der Begründung vertiefend dargestellt und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen bzw. Festsetzungen getroffen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>
<p>Landkreis MOL</p> <p>Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Naturschutz (UNB)</p>	22.11.21	<p><u>Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.a. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung (B) und Rechtsgrundlage (R)</u></p> <p><u>Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</u></p> <p>1.) Artenschutz Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>Liegen keine Informationen vorab dazu vor, ist es notwendig eine eigene Bestandsaufnahme in der Art vorzunehmen, dass eine Beurteilung möglicher Planungsauswirkungen auf diese Regelungen möglich ist. Die Gemeinde muss die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.</p> <p>Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ schaffen.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 1.) Zum 1. Entwurf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung integriert. Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wird mit dem Bebauungsplan nicht in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hineingeplant. CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p><i>Weiter zu</i></p> <p>Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Naturschutz (UNB)</p>		<p>Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines B-Planes vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden. Dabei ist es wichtig nachvollziehen zu können, welche Tierarten von der Planung betroffen sind und welche Maßnahmen diesen Beeinträchtigungen entgegenwirken bzw. kompensieren sollen.</p> <p>Die bereits begonnenen Bestandserhebungen sind im weiteren Verfahren abzuschließen. Auf dieser Grundlage ist zur Planung ein Artenschutzfachbeitrag zu erarbeiten und erforderlich durchzuführende Maßnahmen sind entsprechend nachzuweisen. (R) §§ 39, 44, 45 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung: keine</p> <p>2.) Eingriffsregelung Mit dem hier aufzustellenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Verfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, d.h. in der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB sind für Bebauungspläne die Vorschriften der Eingriffsregelung anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und begründete unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.</p> <p>Um diesen Belang gerecht zu werden, ist es erforderlich eine schutzgutbezogene Ermittlung der Konflikte und der Ableitung von durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu untersuchen.</p> <p>Im Begründungsteil zum Bauleitplan sind die entsprechenden Schritte zu dokumentieren. Die Darlegungen müssen in den Planunterlagen so aufbereitet dargelegt werden, dass eine nachvollziehbare Ableitung möglicher Beeinträchtigungen und den dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erkennbar ist.</p> <p>Sind im Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Eingriffe zu erwarten, die nicht dem besonderen Artenschutz unterfallen sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Abarbeitung der Eingriffsregelung abschließend abzuarbeiten. Eine Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung ist nicht möglich.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 2.) Zum 1. Entwurf erfolgt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB ein Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 ist kein Umweltbericht gemäß § 2 a erforderlich und gelten die „Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.</p> <p>Unabhängig davon werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zum 1. Entwurf schutzgutbezogen untersucht und in einem grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt. Erste Ergebnisse waren bereits zum Vorentwurf dargestellt und werden zum 1. Entwurf fachlich ergänzt. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange in die Planung integriert und großzügige SPE-Flächen und -Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Naturschutz (UNB)</p>		<p>Bis zur Vorlage des Planentwurfs ist die Planung derart zu qualifizieren, dass die vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft nachgewiesen ist. Um in der Abwägung rechtlich und fachlich über den Eingriff gerecht entscheiden zu können, muss dieser ermittelt werden, erforderlichlich durchzuführende Kompensationsmaßnahmen bekannt und ihre Durchführbarkeit im fachlichen wie im eigentumsrechtlichen Sinne gesichert sein.</p> <p>(R) § 1a BauGB, § 13 ff. BNatSchG Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung</p> <p>3.) <u>Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet</u></p> <p>Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.</p> <p>4.) <u>Mitteilung zu anderen, bereits vorliegenden oder in Durchführung befindlicher Umweltprüfungen bzw. UVP</u></p> <p>Meiner Behörde liegt der Entwurf des Landschaftsplanes vor.</p> <p>5.) <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:</u></p> <p>Keine</p>	<p><u>Zu 3.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><u>Zu 4.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><u>Zu 5.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landesamt für Umwelt (LfU)	17.11.21 22.11.21	<p>1.) Immissionsschutz</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Sachstand:</u> Mit dem Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dafür sollen allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Alternativ wird durch die Gemeinde die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten nach § 5a BauNVO geprüft. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,1 ha und grenzt nördlich und westlich an Wohnbauflächen. Östlich befinden sich Flächen für Landwirtschaft und südöstlich direkt angrenzend ein Bauhof. Südlich grenzt die Sophienthaler Straße und im Anschluss der zum Letschiner Schul- und Sportzentrum gehörende Sportplatz an das Plangebiet. Das Plangebiet ist im FNP der Gemeinde Letschin als Fläche für Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.</p>	<p><u>Zu 1.) Der Sachverhalt ist korrekt dargestellt. Es erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO.</u> Anzumerken ist jedoch, dass der Bebauungsplan im weiteren Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB im beschleunigten gemäß § 13 a BauGB fortgeführt wird. Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt, es erfolgt ein Wechsel des Verfahrens. <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p>2.) Stellungnahme: Rechtsgrundlage Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Belange können in der vorliegenden Planung durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch die südlich angrenzende Sportanlage (Vereinsport) sowie den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bauhof berührt sein.</p> <p>3.) Sportanlage In den Planungsunterlagen wird dargelegt, dass auf eine Bebauung unmittelbar an der Sophientaler Straße verzichtet wird und eine Grünfläche festgesetzt wird. Dies wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht befürwortet. Es kann eingeschätzt werden, dass mit der geplanten Grünfläche als Abstandsfläche schädliche Umwelteinwirkungen durch Sportanlagenlärm an den geplanten Wohngebieten (WA) nicht zu erwarten sind.</p> <p>4.) Bauhof Bezüglich des Bauhofes der Gemeinde liegen dem LfU keine Angaben zum Emissionsverhalten vor. Die geplanten Abstände (Variante 1) werden im Falle einer Nutzung durch den Bauhof ausschließlich im Tageszeitraum (6:00 - 22.00 Uhr) als ausreichend eingeschätzt. Insofern ein Nachtbetrieb bzw. Entwicklungsabsichten des Bauhofes in Richtung Plangebiet vorliegen, muss im Rahmen der vorliegenden Planung mittels schalltechnischer Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass dem beabsichtigten Schutzanspruch der Planung entsprochen werden kann. Hinweis: Wird der Bestandsschutz des Bauhofs nicht ausreichend berücksichtigt, kann dies zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung des Bauhofs führen.</p> <p>5.1) Fazit: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand Juli 2021, keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Zu 2.) Siehe Abwägung zu Pkt. 3 und 4.</p> <p>Zu 3.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich. Die Abstandsfläche an der Sophientaler Straße wird davon unabhängig zum 1. Entwurf zusätzlich vergrößert.</p> <p>Zu 4.) Betriebszeiten des Bauhofes sind werktags zwischen 6 – 15.30 Uhr, Nachtarbeit findet nicht statt. Es finden in der Regel keine erheblich lärmintensiven Arbeiten statt. Der Abstand zwischen Bauhof und der geplanten Wohnentwicklung wird zum 1. Entwurf auf rund 35 m vergrößert. Insofern sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten. In seltenen Ausnahmefällen kann es in den Wintermonaten witterungsbedingt zu Arbeitszeiten außerhalb der regulären Betriebszeiten kommen, da der Winterdienst (Streudienst) von hier aus erfolgt. Der Sachverhalt wird zum 1. Entwurf vertiefend dargestellt. Es bestehen keine Absichten zur Erweiterung des Bauhofes. In Abhängigkeit mit einem geplanten Neubau für die Feuerwehr ist langfristig die Verlagerung des Bauhofs an den gegenwärtigen Standort der Feuerwehr vorgesehen. Die Benennung eines konkreten zeitlichen Planungshorizontes ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 5.1) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>	<p>16.11.21</p>	<p>5.2) Im weiteren Verfahren ist hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes die Thematik Lärm infolge der Gewerbenutzung durch den Bauhof detailliert darzustellen. Eine verbale Abhandlung dieser Thematik wird bei ausschließlicher Nutzung des Bauhofes im Tageszeitraum als ausreichend angesehen. Nachnutzungen bzw. bestehende Erweiterungsabsichten des Bauhofes müssen detailliert untersucht und bewertet werden.</p> <p>6.) Wasserwirtschaft</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Anlage: Entwurf des Wasserkörpersteckbriefes für den 3. Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) für den Fuchsgraben (<i>hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i>)</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>6.1) 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen</p> <p>Im Plangebiet befindet sich mit dem Fuchsgraben (Graben 0401) ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden.</p> <p>6.2) Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p> <p>6.3) Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).</p> <p>6.4) Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Zu 5.2) Siehe Abwägung unter Pkt. 3 und 4., <u>kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 6.1) Der zuständige Gewässer- und Deichverband Oderbruch wurde frühzeitig an der Planung beteiligt; Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 6.2) Die Vorschriften des WHG gelten uneingeschränkt für das Bebauungsplangebiet fort. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen dem nicht. Der Gewässerrandstreifen befindet sich vollständig innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen, die Flächenkulisse wurde zum 1. Entwurf entsprechend präzisiert. Eine Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens erfolgt nicht. Es werden zusammenfassende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 6.3) Der Hinweis betrifft die Ausführungsebene des Bebauungsplanes. Es wird ein zusammenfassender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 6.4) Der Belang einer flächensparenden Bebauung wird bei der vorliegenden Planung mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und durch das Zusammenwirken verschiedener Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert (z.B. SPE-Flächen für den Erhalt von Freiflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, offene Bauweise mit vergleichsweise niedriger Grundflächenzahl, Festsetzungen zur</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p><u>7.) 2.1 Anforderungen der EU-WRRL- Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung</u> (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgVG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)</p> <p>Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)</p> <p>In dem Plangebiet befindet sich mit dem Fuchsgraben ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden. <i>Weiter siehe folgende Seite</i></p> <p><u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</u> 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 Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder unter folgendem Link eingesehen werden: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p><u>Überarbeitung Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Flussgebietseinheit Oder</u> Gemäß § 84 Abs. 1 WHG werden derzeit durch die zuständigen Behörden der Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022 bis 2027) bis zum 22. Dezember überprüft und aktualisiert. Mit Bekanntmachung des aktualisierten Bewirtschaftungsplanes / Maßnahmenprogramms (Bewirtschaftungszeitraum 2022 - 2027) durch die Oberste Wasserbehörde im Amtsblatt werden diese dann für behördenverbindlich erklärt. Dies sollte bei der Erstellung der Antragsunterlagen bereits berücksichtigt werden.</p> <p><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Teilversiegelung). Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit und Versiegelung in geringem Umfang vorbereitet. Aufgrund der zulässigen Nutzungsart sowie der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise stehen innerhalb der Baugebiete auch weiterhin ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung vor Ort zur Verfügung. Entlang des Fuchsgrabens sowie im südlichen Bereich des Plangebietes bleiben zusätzlich ausreichend Freiflächen erhalten. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 7.) Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Eingriff in den Fuchsgraben vorbereitet. Die Sicherung des Fuchsgrabens ist neben der Entwicklung eines lockeren Wohngebietes explizites Planungsziel und erfolgt im Rahmen großzügiger SPE-Flächen und -Maßnahmen. Es wird ein ausreichender Abstand zu den festgesetzten Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Bewirtschaftungszielen nicht entgegen. Es wird ein zusammenfassender Hinweis auf die Umweltziele des EU-WRRL und die Bewirtschaftungsziele des WHG in der Begründung ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p><u>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</u> Zur Umsetzungs dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt im GEK-Gebiet „Letschiner Hauptgraben“ (OdU_Letschin). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL www CORE). Beigefügt ist der Entwurf des Wasserkörpersteckbriefs des Fuchsgrabens für den dritten Bewirtschaftungszeitraum</p> <p><u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> Bei den planerischen Festlegungen die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers 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.</p> <p><u>8.) 2.2 Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung/ Hydromorphologie Oberflächengewässer</u> (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)</p> <p>Der gemäß WRRL berichtspflichtige Fuchsgraben verläuft zur östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die an das Gewässer angrenzenden Bereiche sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Wünschenswert wäre es, eine Konkretisierung dahingehend vorzunehmen, dass für diese Bereiche die Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ angegeben würde mit der Vorgabe, dass diese Flächen von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten sind und vorhandene Grünstrukturen und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Das Gewässer sollte in der Planzeichnung deutlich als Gewässer erkennbar sein.</p> <p><u>9.) 3. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement</u> (siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 8)</p> <p><u>Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.</p> <p>In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 8.) Die textlichen Festsetzungen der betreffenden SPE-Maßnahmen werden zum 1. Entwurf auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages präzisiert. Dabei werden die Belange des Gewässerschutzes beachtet. Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Fußwege im Sinne von Spazierwegen und ausnahmsweise Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (textliche Festsetzung 2), womit auf bereits vorhandene Versorgungsanlagen sowie eventuell künftige Bedarfe reagiert wird. Das Ziel der Sicherung und Entwicklung des Fuchsgrabens und seiner Uferbereiche wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Regelungsinhalte des BbgWG und WHG bleiben davon unberührt. Der Fuchsgraben ist in der Plangrundlage abgebildet und eindeutig benannt. Der Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird textlich festgesetzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 9.) Das Hochwasserrisikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan vermerkt. Den Belangen des Hochwasserschutzes und der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden wird mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt. Der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Letschins befindet sich beinahe vollständig innerhalb des Hochwasserrisikogebietes HQextrem; Entwicklungsflächen ohne Hochwasserrisiko sind faktisch kaum vorhanden. Vor diesem Hintergrund soll aufgrund der ansonsten sehr hohen Eignung des Plangebietes für die Wohnraumentwicklung und unter Berücksichtigung von § 78 Abs. 2 WHG im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich Letschins die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Baugebiete trotz der Lage im Hochwasserrisikobereich erfolgen – zumal das Hochwasserrisiko als gering einzustufen ist. Zur Vorbeugung und zum Schutz vor Hochwasserschäden werden insbesondere Festsetzungen für eine flächensparende Be-</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p>Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.</p> <p>Die Fläche der Risikogebiete sollen nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden.</p> <p><u>Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen</u> Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potentiell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.</p> <p>Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch die Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.</p> <p>Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (Download unter: http://www.fib-bund.de- Stichwort „Hochwasserschutzfibel“)</p> <p><u>Karten / Geodaten</u> Die konkrete Gefährdung kann mithilfe der Auskunftsplattform Wasser (https://apw.brandenburg.de/), die durch das LfU Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, überprüft werden. Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie im Internet-Angebot des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) unter folgendem Link: Link</p>	<p>bauung und eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Die Festsetzungen werden zum 1. Entwurf entsprechend präzisiert und ergänzt. Die Begründung wird zum 1. Entwurf um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR</p>	<p>19.11.21 23.11.21</p>	<p>1.) Geplant ist auf einer Außenbereichsfläche einen Wohnbaustandort zu entwickeln. Die Fläche wird größtenteils neben ortsprägenden Gehölzstrukturen durch Grünland/Wiesenstruktur geprägt. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch den Fuchsgraben begrenzt. Für den westlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan bereits Wohnbebauung dar. Der östliche Bereich (ca. 1,4ha) in Richtung Fuchsgraben ist jedoch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Insbesondere für diesen Bereich soll der Flächennutzungsplan geändert/angepasst werden.</p> <p>2.) Der Standort ist derzeit nicht ausreichend medial erschlossen.</p>	<p>Zu 1.) Der Sachverhalt ist korrekt dargestellt. <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet erfolgt unter Rückgriff auf bereits vorhandene Infrastruktur im Hehl. Die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vergleichsweise geringfügig zu ergänzen bzw. Anschlussleitungen erforderlich. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR</p>		<p>3.) Der Standort ist nicht flächenmäßiger Bestandteil von Schutzgebieten und es sind auch keine geschützten Biotope bekannt. Allerdings sind besonders strukturierte Offenlandbereiche oftmals für eine Vielzahl von Tierarten bevorzugter Lebensraum. Die Unterlage enthält hierzu lediglich eine Potentialanalyse. Die Verbände fordern insbesondere <u>für Amphibien/Reptilien, Wiesenbrüter und die Gruppe der Fledermäuse ein Artenschutzfachgutachten zu erstellen</u>. Nur über gesicherte Ergebnisse können belastbare Aussagen zur Betroffenheit aus Sicht des Artenschutzes gemacht werden und ggf. ein entsprechender sowie rechtzeitiger Ausgleich erfolgen.</p> <p>4.1) FAZIT: Die Verbände lehnen die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Wohnbebauung nicht grundsätzlich ab. Dabei setzen wir voraus, daß eine entsprechende Nachfrage nachgewiesen werden kann.</p> <p>4.2) Allerdings müssen im Vorfeld die artenschutzrechtlichen Belange fachlich qualifiziert geprüft werden (<u>Artenschutzfachgutachten</u>)</p> <p>4.3) Die vorhandenen ortsprägenden Gehölzstrukturen sind weitest möglich zu erhalten. Östlich des Grabens ist eine mindestens <u>10m breite Pufferzone</u> (u.a. auch zur Grabenunterhaltung) von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>ein Ausbau nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Im Vergleich zu anderen Entwicklungsflächen ist der Aufwand für die stadtechnische Erschließung somit sehr gering. Die Ausführungen in der Begründung hierzu werden zum 1. Entwurf ergänzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden untersucht und in einem gesonderten Fachbeitrag dargestellt, einschließlich des Schutzguts Fauna. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen; die Ergebnisse werden in die Planung integriert. Erste Ergebnisse waren bereits zum Vorentwurf dargestellt und werden zum 1. Entwurf fachlich ergänzt. Auf Grundlage einer detaillierten Biotoperfassung wurden die vorhandenen Biotope und Nutzungen ermittelt. Das Ergebnis der Erfassung ist dargestellt und ausführlich erläutert. Aufbauend auf dieser Bestandserfassung wurde eine Relevanzprüfung der für den Bebauungsplan relevanten Arten durchgeführt. Die aktuell ermittelten Biotope, Arten und Nutzungen lassen mit ausreichender Sicherheit Rückschlüsse auf die betreffenden Lebensräume zu. In Ergänzung hierzu liegt ein Fachgutachten für Avifauna, Chiroptera, Reptilien, Amphibien, Biber und Fischotter vor. Es lässt sich sicher ableiten, ob und welche geschützten Arten vorkommen und die Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG aussagekräftig für die Ebene der Bebauungsplanung prüfen. Es lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass unter Beachtung von konfliktvermeidenden- und CEF-Maßnahmen nicht in Verbotstatbestände hineingeplant wird. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der Situation wurde vorgenommen und wird zum 1. Entwurf im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.1) Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Wohnraumentwicklung erfolgt bedarfsgerecht. Entsprechende Ausführungen erfolgen in der Begründung und werden zum 1. Entwurf präzisiert. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.2) Siehe Abwägung unter Pkt. 3, <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 4.3) Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten, Gehölzverlust wird entsprechend grünordnerischem Fachbeitrag ausgeglichen. Die Sicherung des Fuchsgrabens erfolgt im Rahmen großzügiger SPE-Flächen, die einen ausreichenden Abstand entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigen. Die Bewirtschaftung des Grabens wird im Rahmen der Festsetzungen nicht beeinträchtigt und kann wie gewohnt auch weiterhin erfolgen. Bauliche Anlagen sind entlang des Fuchsgrabens grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Fußwege im Sinne von Spazierwegen und ausnahmsweise Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (textliche Festsetzung 2), womit auf bereits vorhandene Versorgungsanlagen sowie eventuell künftige Bedarfe reagiert wird.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR</p>		<p>4.4) Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist zu erbringen.</p> <p>4.5) Grundsätzliche Hinweise: -Baum- und Gehölzschutzbelange beachten -bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten verwenden</p> <p>4.6) -anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern</p> <p>4.7) -Einzäunungen für Kleintiere durchlässig gestalten (sockellos)</p> <p>4.8) -Zuwegungen, Stellflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau errichten</p> <p>4.9) „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtung vorsehen</p> <p>4.10) - Wir verweisen mit Nachdruck auf die HVE (MLUV 2009-Pkt 12.5), wo Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE. https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbmLa.3310.de/hve_09.pdf (04.01.2019)“</p>	<p>Das Ziel der Sicherung und Entwicklung des Fuchsgrabens und seiner Uferbereiche wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.4) Die Erschließung ist für die Ebene des Bebauungsplanes ausreichend gesichert (siehe auch Ausführung unter Pkt. 2). Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.5) Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wird weitestgehend erhalten, Gehölzverlust wird entsprechend grünordnerischem Fachbeitrag ausgeglichen. Hierfür sind ausschließlich gebietsheimische Arten zulässig. Die Festsetzungen werden zum 1. Entwurf entsprechend konkretisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.6) Die Regenentwässerung erfolgt durch Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone vor Ort. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen bleiben auch weiterhin ausreichend Freiflächen hierfür vorhanden. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.7) Zum 1. Entwurf wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.8) Zum 1. Entwurf wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.9) Im Ergebnis der Untersuchung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde kein zwingendes Erfordernis bzw. artenschutzrechtliche Notwendigkeit für eine insektenfreundliche Beleuchtung festgestellt. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt daher nicht. Die Einrichtung insektenfreundlicher Beleuchtungen wird davon unabhängig begrüßt und ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 4.10) Zum 1. Entwurf erfolgt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB ein Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten die „Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Unabhängig davon werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zum 1. Entwurf schutzgutbezogen untersucht und in einem grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt. Die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen landchaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange in die Planung integriert und großzügige</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Weiter zu Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR		5.) Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren und der Kenntnisgabe des Abwägungsergebnisses.	SPE-Flächen und -Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Insofern sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt. Zu 5.) Siehe Abwägung unter den Pkt. 2.) bis 4.), <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Landesbetrieb Forst Brandenburg - Oberförsterei Waldsieversdorf	23.11.21 29.11.21	Im Geltungsbereich der „10. Änderung des Flächennutzungsplans“ und des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin ist kein Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 betroffen. Demzufolge bestehen gegen die o.g. Vorhaben keine forstrechtlichen Einwände.	<u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Gewässer- und Deichverband „Oderbruch“	18.11.21 18.11.21	1.) Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch unter Beachtung folgender Hinweise keine Einwände zum o.g. BBP und zur 10. Änderung des FNP. Unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Gewässer II. Ordnung - 301800 Fuchsgraben und 301807 Dorfgraben zum Fuchsgraben. 2.) Der fünf Meter breite Gewässerrandstreifen zur Böschungsoberkante der Gewässer, gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes, ist so zu bewirtschaften, dass die beidseitige maschinelle Unterhaltung der Gewässer nicht behindert wird. 3.) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Zäune u.a.) muss zur Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung ein Abstand von mindestens fünf Meter eingehalten werden.	Zu 1.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich. Die übermittelten Hinweise sind im Folgenden einzeln in die Abwägung eingestellt. Zu 2.) Die SPE-Maßnahmen in diesem Bereich stehen der erforderlichen Bewirtschaftung der beiden Gräben nicht entgegen. Dem Hinweis wird gefolgt. Zu 3.) Bei der Ausdehnung der festgesetzten SPE-Flächen wurde der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG beachtet. Eine Bebauung des Gewässerrandstreifens wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Dem Hinweis wird gefolgt.
Jugendbeauftragter Gemeinde Letschin	22.11.21 22.11.21	1.) Ich möchte die Gelegenheit nutzen und Stellung nehmen zum Bauvorhaben Fuchsgraben. Ich habe die Informationen in einfacher Sprache den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung gestellt und sie damit altersgerecht über das Vorhaben informiert. Außerdem habe ich mich auf dem Schulhof mit Teilen der Schülerschaft zum Sachverhalt ausgetauscht. Auf eine umfangreiche Befragung mit Fragebögen wurde aber verzichtet. 2.) Es gab in jüngster Zeit bereits zwei große Beteiligungsverfahren wo durch Fragebögen die gesamte Schülerschaft befragt worden ist. Hier ging es konkret um die Umgestaltung des Schulhofs und die Erweiterung des Bildungscampus. Dabei hat sich in gezeigt, dass junge Menschen sich vermehrt mit der Klimakatastrophe beschäftigen und ihre Zukunft bedroht sehen. Dies hat sich auch in konkreten Wünschen in Bezug auf Umgestaltung des Schulhof und Bildungscampus gezeigt. Hier wurden immer wieder eine ökologische Ausrichtung genannt. <i>Weiter siehe folgende Seite</i>	Zu 1.) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich. Zu 2.) Die festgesetzten SPE-Flächen dienen vordergründig der Sicherung und Entwicklung des Fuchsgrabens und eines naturnahen Gewässerrandstreifens sowie der Entwicklung eines Amphibienlebensraumes usw. Ziel ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung einer ortsbildprägenden Grünverbindung, die im Anschluss an vorhandene Wegebeziehungen auch durch einige wenige Spazierwege zugänglich sein soll. Auf eine intensive öffentliche Nutzung, beispielsweise als öffentlicher Park oder für Gemeinschaftsbeete, soll zugunsten der betroffenen Umweltbelange in diesem Bereich jedoch verzichtet werden. Eine intensive Nutzung durch den

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Weiter zu Jugendbeauftragter Gemeinde Letschin		Neben Mülleimern mit Mülltrennung, mehr Sträuchern und Bäumen kam auch der Wunsch nach naturnahem und ökologischen Lernen auf. Projeziert man diese Wünsche auf das Bauvorhaben am Fuchsgraben, ließen sich hier eventuell parallelen für die geplanten Grünflächen ziehen. Vielleicht ließe sich hier ein Naturlehrpfad errichten, eine insekten- und bienenfreundliche Begrünung, eventuell das Pflanzen von Streuobstbäumen oder Gemeinschaftsbeete. Der Fuchsgraben ist an sich ja nicht weit vom Bildungscampus entfernt und so ließen sich relativ leicht Exkursionen veranstalten und eventuell auch eine Mitarbeit bei der Pflege und Erhaltung durch die Naturwissenschaftlichen Fächer und der offenen Jugendarbeit. Ich gebe Ihnen das mal als Inspiration für die Planung der Grünflächen mit. Vielleicht lässt sich der ein oder andere Wunsch ja ermöglichen.	Menschen würde den landschaftspflegerischen Entwicklungszielen entgegenstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Möglichkeit der Teilhabe am Landschaftsraum jedoch nicht entgegen. Inwiefern unter den genannten Anforderungen z.B. die Idee eines Naturlehrpfades oder auch die Mitarbeit bei der Pflege und Erhaltung der Naturräume verwirklicht werden kann, muss im Einzelnen auf der Umsetzungs- und Ausführungsebene des Bebauungsplanes gemeinsam mit den zuständigen Behörden erörtert werden. Im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	01	[...] 8.) Sandkiete im südlichen Bereich: Über die Sandkiete wird das Niederschlagswasser aus dem Dorfkern und Hehl mit wasserrechtlicher Erlaubnis bis zunächst 2025 eingeleitet. In Folge dessen erfolgt die Weiterleitung des Wassers über eine Röhre in den Fuchsgraben östlich am Bauhof angrenzend. Je nach Niederschlags- und Grundwassersituation sinkt oder steigt der Wasserpegel der Sandkiete. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass in der Sandkiete der Biber aktiv ist. Es weisen jedenfalls Indizien darauf hin, genauso wie im Fuchsgraben selbst. Durch die topografische Lage und dem Einfluss des Wassers entsteht im Bereich der Flurstücke 475 bis 480 eine höhere Grundwassersituation bzw. -belastung als in anderen Bereichen des Ortes. Daher ist die Sandkiete und deren Einflüsse auf bereits vorhandene Bebauung und des geplanten Bebauungsbereiches in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. 9.) Sportanlagen im südlichen Bereich: Der bereits in der Planung berücksichtigte Puffer zwischen Sport- und Wohnnutzung an der Sophienthaler Straße ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu begrüßen. Die Sportanlagen, insbesondere der Sportplatz stehen in der Zeit von 07:30 bis ca. 16:00 Uhr dem Schulsport zur Verfügung. Lärmschutzmaßnahmen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind demzufolge für den Vereinssport und weiterer Veranstaltungen (Kino, private Feiern, Sportfeste etc.), auch unter Nutzung der Flutlichtanlage und zur Sportanlage dazugehörigen Räume einschl. der Nutzungsdauer und An-/Abreisen zu berücksichtigen. Zudem stellen die regelmäßigen Pflege- und Wartungsarbeiten eine weitere Quelle zur Immissionsbeeinträchtigung dar. Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet, insbesondere im südlichen Bereich, sind faktisch vorhanden. Ob der derzeit geplante Puffer tatsächlich ausreicht, müssen Gutachten klären. Alternativ sollte geprüft werden, ob eine Grünflächenenerweiterung in den nördlichen Bereich in der Planung genauso zu einem schutzwürdigen Charakter des geplanten Wohngebiets beiträgt.	Zu 8.) Die bestehenden Wasser- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie die Auswirkungen der Planung hierauf werden bei der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. So werden beispielsweise die Varianten zur Bebauung der Senke aufgrund der temporären Vernässungsverhältnisse in diesem Bereich verworfen. Zum 1. Entwurf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, in dem die Anforderungen des § 44 BNatSchG bezüglich der Planung untersucht werden. Ein mögliches Bibervorkommen wird hierbei berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt. Zu 9.) Der Abstand zwischen den ausgewiesenen Baugebieten und des Sportplatzes südlich der Sophienthaler Straße wird zum 1. Entwurf vergrößert und im Rahmen von SPE-Festsetzungen langfristig als Abstandsfläche gesichert. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Sportplatz können auf diese Weise vermieden werden. Lärmschutzmaßnahmen oder weiterführende Untersuchungen sind nicht erforderlich und wurden im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch nicht gefordert. Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme vom 17.11.2021 diesbezüglich keine immissionsschutzfachlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Verschlechterung der Bestandssituation für die bestehende Wohnbebauung an der Sophienthaler Straße erfolgt mit der Planung nicht. In diesem Zusammenhang eventuell bestehende Beeinträchtigungen müssen daher auch nicht durch die vorliegende Bauleitplanung gelöst oder gemindert werden. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>10.) Kommunaler Bauhof im östlichen Bereich einschl. Fuchsgraben:</p> <p>Der Bauhof als kommunale Einrichtung ist im aktuell gültigem Flächennutzungsplan nicht als solcher ausgewiesen. Hier liegt in der Ausweisung des aktuell gültigen FNP „Schule“ vor. Aufgrund der Wechselwirkung zum geplanten Wohngebiet mit den unterschiedlichsten Anforderungen des Immissionsschutzes ist eine Etatisierung des Bauhofs auch im FNP notwendig.</p> <p>Hierzu beantragen wir den Bauhof im Zuge der 10. Änderung des FNP im Parallelverfahren einzubeziehen und diesen als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck „Kommunaler Bauhof“ auszuweisen.</p> <p>Die im Material zur Planungsanzeige getroffene Aussage, dass das städtebauliche Konzept eine zusätzlich zu den den Bauhof abschirmenden Gehölzen eine Abstandsfläche von 20 m zur geplanten Bebauung vorsieht, dürfte dem Lärmschutz nicht entsprechen.</p> <p>Zum einen sind ausschließlich Gehölze vorhanden, die insbesondere im Winter keinen Sicht- und Lärmschutz bieten (Laubgehölze) und zum anderen besteht aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkung zur geplanten Bebauung der Anspruch auf schallschutztechnische Maßnahmen, die ein Gutachten nach der TA Lärm erforderlich machen.</p> <p>Alternativ dazu bestünde die Möglichkeit, eine Grünflächenerweiterung in der Planung zu realisieren, um den Abstand zwischen Bauhof und tatsächlicher Wohnbebauung zu vergrößern. Daraus ergeben sich für den Bauhof bei entsprechend vergrößerten Abstandsflächen Synergieeffekte zur substanziellen Entwicklung unter Einbeziehung des Bereichs „Spartenheim“. Denkbar sind Lösungen für die Annahme von Recycling und Sperrmüll oder die Schaffung einer Kompostieranlage, von denen letztendlich alle Bürgern der Gemeinde profitieren können.</p> <p>11.) Hinsichtlich des Fuchsgrabens sind die Flächen zur Bewirtschaftung und die naturschutz- und wasserschutzrechtlichen Anforderungen zu betrachten. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass der Biber im Bereich des Fuchsgrabens aktiv ist. Darüber hinaus ist der Fuchsgraben zur Entwässerung ein äußerst notwendiges Gewässer, dass in seiner Funktion deutlich gestärkt werden muss.</p> <p>12.1) Gehölzinsel, Gewerbebetrieb KFZ-Werkstatt und private landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück 481 im westlichen Bereich:</p> <p>Der Erhalt der Gehölzinsel im westlichen Bereich ist zu begrüßen. Gleichwohl sollte der Erhalt der Baumreihe von der Gehölzinsel ausgehend in Richtung Sophienthaler Straße zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/480 genauso planungsrechtlich favorisiert werden.</p>	<p>Zu 10.) Zum 1. Entwurf erfolgt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB ein Wechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. In diesem Zusammenhang erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird von der Berichtigung nach § 13 a nicht erfasst.</p> <p>Zudem ist in Abhängigkeit mit einem vorgesehenen Neubau für die Feuerwehr langfristig die Verlagerung des Bauhofes geplant.</p> <p>Davon unabhängig werden die zu erwartenden Auswirkungen des Bauhofes auf die vorgesehene Wohnflächenentwicklung in die Planung eingestellt. Auf eine verdichtete Bebauung in diesem Bereich wird beispielsweise insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes verzichtet. Weiterführende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich und wurden im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch nicht gefordert. Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme vom 17.11.2021 diesbezüglich keine immissionsschutzfachlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 11.) Eine Beeinträchtigung des Fuchsgrabens und dessen Bewirtschaftung durch die Planung erfolgt nicht. Dieser wird im Rahmen großzügiger SPE-Festsetzungen langfristig gesichert, einschließlich Abstandsflächen zu der geplanten Wohnnutzung. Die untere Wasserbehörde und der zuständige Wasser- und Bodenverband wurden an der Planung beteiligt und haben keine grundlegenden Einwände gegen die Planung übermittelt.</p> <p>Ein mögliches Bibervorkommen wird im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) zum 1. Entwurf untersucht und die Ergebnisse in die Planung eingestellt (siehe auch Abwägung unter Pkt. 8).</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 12.1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der Erhalt der benannten Baumreihe im Rahmen von SPE-Festsetzungen gesichert. Der südliche Teil der Baumreihe wird zum 1. Entwurf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegliedert. Der Bebauungsplan trifft hierfür keine Festsetzungen.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>12.2) Darüber hinaus dürfte auch die Überplanung der privaten landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem Flurstück 481 und damit einhergehende Umwidmung in Bauland zu überdenken sein. Ein mögliches Argument der Wertsteigerung seines Grundstücks bei Bauland dürften die eigentlichen Interessen zur Nutzung Landwirtschaft sowie fehlender Verkaufs- und Bauabsichten widersprechen. Zudem entstehen dem Eigentümer finanzielle Mehrbelastungen durch steuerliche und sonstige öffentliche Abgaben.</p> <p>In Gesamtbetrachtung des Erhalts und sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der Erhaltung des bisherigen typischen ortsprägenden Charakters sollte diese Fläche als solche beibehalten bleiben und auch im FNP als solche ausgewiesen bleiben.</p> <p>Andernfalls sollte dem Eigentümer der Fläche mind. kein Anschluss- und Bauzwang auferlegt werden, was satzungstechnisch oder vertraglich zu regeln wäre.</p> <p>12.3) In Bezug auf den Gewerbebetrieb Kfz-Werkstatt im Hehl ist gem. TA Lärm zu prüfen, ob es Beeinträchtigungen mit Blick auf das geplante Wohngebiet gibt.</p> <p>12.4) direkt an die Flurstücke 475 und 476 in nördliche Richtung angrenzende bisherige landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Für die direkt an unser Grundstück (Flurstücke 475 und 476) angrenzende landwirtschaftliche Fläche in nördliche Richtung liegen lt. Geo-Portal (Quelle: www.geo.brandenburg.de) folgend aufgeführte Werte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schwerer Lehm / Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial - Hochwasserrisikogebiet HQextrem, aber bei Hochwasser überflutet - vorherrschend starker Stauwassereinfluss mit mittlerem bis hohem Grundwasserstand - Wasserdurchlässigkeit 1m gering, 2 m mittel - Verdichtungsempfindlichkeit vorherrschend gering bis mittel - Sickerwasserrate von kleiner 0 bis max. 20 mm <p>13.) Zudem befindet sich das gesamte geplante Baugebiet im Bereich eines Bodendenkmals, was bei der Bebauung zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Zu 12.2) Nach Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das Flurstück 481 zum 1. Entwurf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegliedert. Es ist somit nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 12.3) Bei dem bestehendem Wohngebiet am Hehl handelt es sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen um ein allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 BauNVO. Bei dem benannten Betrieb handelt es sich um eine in allgemeinen Wohngebieten zulässige und genehmigte Nutzungsart. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in dem Bebauungsplan ist somit nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Auch wird mit den Festsetzungen der Planung kein zusätzliches Konfliktpotenzial erzeugt, das eine tiefergehende Untersuchung erforderlich machen würde. Insofern wird der genannte Tatbestand in die Planung eingestellt. Weiterführende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich und wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch nicht gefordert. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 12.4) Die vorherrschenden Bodenverhältnisse werden bei der Betrachtung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Der Belang Hochwasserschutz wird zudem mit einem besonderen Gewicht in die Planung eingestellt und entsprechende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich ergänzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 13.) Der Sachverhalt wird auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden diesbezüglich nicht übermittelt. Das Bodendenkmal steht dem Vorhaben nicht entgegen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>14.1) Der Rechtsnatur nach muss der Bebauungsplan die Frage klären, ob und in welcher Form eine Wohnbebauung im Planungsgebiet möglich ist. Hierbei sind insbesondere die Faktoren zu berücksichtigen:</p> <p>a) Grundwasser b) Altlasten c) Blindgänger</p> <p>zu a) Grundwasser und im weiteren Niederschlagswasser</p> <p>Als Rechtsgrundsatz ist festgeschrieben, dass die Gemeinde bereits bei der Planaufstellung frühzeitig verpflichtet ist zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers und Erhöhung des Grundwassers einer Wohnbebauung entgegenstehen. Hoch anstehendes Grundwasser und / oder ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden stellen unabwendbare Hinderungsgründe für eine Bebauung dar.</p> <p>Bereits auf der 18. Sitzung des Wirtschafts- und Bauausschusses am 14.03.2019 wurden seitens der Mitglieder des Ausschusses Bedenken hinsichtlich der Höhe des Grundwassers und des damit zusammenhängenden Baugrunds geäußert. Ein Ergebnis oder Gutachten über die protokollarisch zugesagten Erkundigungen der Verwaltung liegt bis heute nicht vor. Für die Vorauswahl eines passenden Baugebiets hätten entsprechende Erkenntnisse jedoch Einfluss gehabt.</p> <p>Informationen über die höchsten bekannten Grundwasserstände im Betrachtungszeitraum von 40 bis 60 Jahren liegen nicht vor, die für die Planung allerdings ein Erfordernis einschl. der Planung eines Sicherheitsaufschlags sind, um entsprechende Einschätzungen über die Eignung des Gebiets zu treffen. Auf die letzten bekannten Ereignisse des Sommerhochwassers 2010 und des Binnenhochwassers von 2011 möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich verweisen. Die sorgten nicht nur auf unserem Grundstück sondern insbesondere im Bereich der Senke hinter unserem Grundstück zu einem enormen oberirdischen großflächigen Wasserstau (Fotos von 2011 liegen uns vor). Davon betroffen waren auch alle anderen umliegenden Bereiche wie der Sportplatz oder die Bereiche beim „Spartenheim“, die sich allesamt in unmittelbarer Auswirkung zur Sandkiete und des Fuchsgrabens befinden. Auch bei Starkregenereignissen (letztmalig Sommer 2021) oder Schneeschmelzen bilden sich je nach Wassermengen erhebliche großflächige Pfützen mit sehr geringer Versickerungsmöglichkeit. Da Niederschlagswasser grundsätzlich eine abwehrfähige Immission darstellt, muss keiner Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung hinnehmen.</p> <p>Unser Grundstück ist topografisch gesehen von der Sophienthaler Straße ausgehend abschüssig, das heißt Eigenheim und Garage befinden sich - künstlich aufgeschüttet - auf Höhengniveau der Straße, der Garten, der insbesondere als Erholungsbereich von uns genutzt wird, ca. 1 m tiefer. Seit Erwerb des Grundstücks einschl. Bebauung vom Vorbesitzer in 2005 haben wir im Bereich des Gartens vom Herbst bis Frühjahr mit den Auswirkungen des Niederschlags- und Grundwassers trotz bereits in 2008 durchgeführter Anhebung des Gartenbereichs durch Auffüllung des Bodens um 30 cm zu leben.</p> <p>Hoher Grundwasserstand und sehr schlecht versickerndes Niederschlagswasser führen im besagten Zeitraum eines jeden Jahres zu einer dauerhaften Vernässung des Gartens/Erholungsbereichs mit deutlich eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 14.1) Die vorherrschenden Wasser- und Bodenverhältnisse werden bei der Betrachtung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Auf eine Bebauung der Senke im südlichen Bereich des Plangebietes wird in der erarbeiteten Entwurfsfassung beispielsweise verzichtet und eine zusätzliche Versickerungsfläche in diesem Bereich eingeordnet. Entsprechende Festsetzungen erfolgen zum 1. Entwurf. Dem Belang Hochwasserschutz wird zudem ein besonderes Gewicht in der Abwägung beigemessen und geeignete Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Anlieger sind nicht zu erwarten. Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Für das Plangebiet können außerdem Baugrunduntersuchungen beispielsweise im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen im Hehl herangezogen werden, die eine Bebaubarkeit des Plangebietes nicht grundsätzlich ausschließen. Die Ausführungen in der Begründung hierzu werden ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Wenn eine Bebauung, wie in den 3 Varianten (siehe Blatt 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept als Anlage zum Material) unabhängig reduzierter oder vergrößerter Abstandsfläche zu den Flurstücken 475 und 476 dargestellt, ermöglicht wird, dann reduziert sich die natürliche Versickerungsfläche von Niederschlagswasser zwischen unserem Grundstück und der nächsten geplanten Bebauung deutlich.</p> <p>Da zudem zur Erreichbarkeit der beplanten Grundstücke Stichwege / -straßen geplant sind und diese vom Hehl zugänglich sind, bedeutet dies auch, dass diese Wege / Straßen auf das Höhenniveau der Straße Hehl erbaut werden. Demzufolge dürften dann die geplanten Grundstücke ebenfalls auf das Niveau der Straße angehoben werden. Damit würde eine künstliche Barriere geschaffen, die zusammen mit den neu entstehenden Versiegelungsflächen dafür sorgt, dass sich Niederschlags- und Grundwasser deutlich auf den Bereich zwischen unserem Grundstück und dem nächstgelegenen geplanten Grundstück sammelt.</p> <p>Das führt zwangsläufig zu einer weiteren Zunahme der Vernässung unseres Grundstücks und stellt eine erhebliche Gefahr dar, zumal auch unser Erholungsbereich noch deutlicher von einer Nutzung eingeschränkt wird als bisher.</p> <p>In diesem Zusammenhang haben wir uns mal die Mühe gemacht und die Höhenpunkte mit eigenem Navigationssystem ermittelt (Abweichungen zu professionellen Geräte möglich, dennoch Trend ablesbar). Die Ermittlung hat folgende Werte ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hehl Höhe Flurstück 88 --- 7 m NNH - Hehl Höhe Flurstück 32 --- 5 m NNH - Hehl Höhe Flurstück 50 4 m NNH - Hehl Höhe Flurstück 484 5 m NNH - Sophienthaler Straße Höhe Flurstück 479 6 m NNH - Sophienthaler Straße Höhe Flurstück 475 --- 4 m NNH - Wiese angrenzend Garage Flurstücke 475/476 --- 3 m NNH - Wiese hinter Flurstück 476 --- 2 m NNH <p>Daraus resultiert, dass das Gelände deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke liegt und definitiv eine Senke darstellt. Aus unserer Sicht ist das unmittelbar hinter den Flurstücken 475/476 in nördliche Richtung liegende Gebiet nicht für eine Bebauung geeignet.</p> <p>Zudem würde eine deutliche Erhöhung der zu bauenden EFH auf Niveau Straße Hehl bei einer dicht heranrückenden Variante und einer Erschließung durch Stichstraße dazu führen, dass ausgehend von unserem Erholungsbereich rückwärtig des EFH in nördliche Richtung der Bau eines zweigeschossigen EFH eine Wirkung von einem ggf. dreigeschossigen EFH entfaltet. Damit sind wir nicht einverstanden, weil wir uns dann in der eigenen Privatsphäre erheblich gestört fühlen und eine Erholung als solche nicht mehr möglich erscheint.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>14.2) zu b) Altlasten Aus Erzählungen von Mitbürgern haben wir erfahren, dass der unter Punkt a) bezeichnete Bereich der Senke als Abbaugelände für Kies/Sand in den Vorkriegsjahren und danach war. Anschließend soll der Bereich als Mülldeponie verwendet worden sein, in der nicht mehr angegeben werden kann, welche tatsächlichen Altlasten dort entsorgt wurden. Später soll dann der gesamte Bereich nur mit Erde zur Abdichtung und Überdeckung angefüllt und als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden sein. Es kann daher nicht abgeschätzt werden, welche Altlasten sich tatsächlich ergeben. Daher sind die Auswirkungen für Wohnbebauung und deren Folgen nicht abschätzbar.</p> <p>Diese Hinweise wurden durch den Ortsvorsteher des Ortsteils Letschin in der Sitzung des Ortsbeirats vom 02.09.2021 bestätigt. Er selbst würde diesen unmittelbaren Bereich nicht mehr für eine Bebauung nutzen und diese Fläche eher für Ausgleichsmaßnahmen (Grünfläche) mit Ersatzbepflanzungen vorsehen.</p> <p>[...]</p> <p>16.1) Hinweise zum Zwischenbericht der Grünordnung</p> <p>Wie unter Punkt 1.4.2. hingewiesen, ist insbesondere der Bereich hinter den Flurstücken 475/476 in nördliche Richtung bis auf Höhe Flurstück 33 seit mind. 2005 als Weide, zunächst als Weidefläche für Kühe, seit 2 Jahren als Weidefläche für Schafe genutzt worden. Demzufolge liegt eine hohe Trittdichtung vor. Zusätzlich haben wir bereits auf mögliche Altlasten im Bereich hingewiesen, deren Prüfung zwingend erforderlich ist.</p> <p>16.2) Unter Punkt 1.4.3. wurde die Wechselwirkung der Sandkiete mit eingeleitetem Niederschlagswasser und Weiterleitung in den Fuchsgraben in Bezug auf die Grundwasserstände nicht berücksichtigt. Erläuterungen hierzu haben wir bereits zuvor getätigt.</p> <p>16.3) Unter Punkt 1.4.4. ist anzumerken, dass besonders in den Wintermonaten häufig mit Wind aus dem Osten zu rechnen ist, der Einfluss auf bereits vorhandene und geplante Bebauung (insbesondere Geruchsbelästigungen vom Bauhof - Heizen mit fossilen Stoffen Kohle, Holz) hat.</p> <p>16.4) Zudem unterstützen wir die Feststellung einer irreversiblen Bodenverdichtung durch eigene Feststellungen im Zeitraum von mind. 2005 bis 2019 ganzjährige Weidehaltung von Kühen und temporäre Weidehaltung von Schafen seit 2019 mit erheblichen Einfluss auf die Versickerung des Niederschlagswassers.</p> <p>16.5) Unter Punkt 1.4.5. ist von einer artenreichen Tiervielfalt die Rede. Wir möchten jedoch anmerken, dass der Biber nachweislich bis März 2021 im Fuchsgraben aktiv war und ggf. noch ist. Darüber hinaus ist seit Januar 2021 mehrfach ein männlicher Fasan (letztmalig im Oktober 2021) und mehrere Weibchen im Bereich der Gehölzinsel und der freiliegenden Wiese gesichtet worden. Darüber hinaus sind neben einigen Blindschleichen auch mehrfach Ringelnattern (letztmalig im Sommer 2021) von uns gesichtet worden. Leider wirkt sich der bis zum Boden herab stromgeführte Weidezaun der Schafe auf die ungehinderte Wanderung der genannten Tiere aus.</p>	<p>Zu 14.2) Der Sachverhalt wird in die Planung eingestellt. Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen, Altlaststandorte oder Alttablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind ebenfalls nicht bekannt. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Davon unabhängig wird der Bereich der Senke als SPE-Fläche festgesetzt. Eine Bebauung erfolgt somit nicht Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 16.1) Der Sachverhalt ist bekannt und bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (siehe auch Abwägung unter Pkt. 14.2). Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 16.2) Siehe Abwägung unter Pkt. 8., <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 16.3) Siehe Abwägung unter Pkt. 10., <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 16.4) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 16.5) Zum 1. Entwurf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, in dem die Anforderungen des § 44 BNatSchG bezüglich der Planung untersucht werden. Die benannten Tierarten werden hierbei berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>16.6) Unter Punkt 1.5.1. wurde erwähnt, dass der Standort für die Bebauung besondere Vorteile aufweist. Hierzu verweisen wir auf unsere vorgenannten Einwendungen für den Flächenbereich zwischen Gehölzinsel und Bauhof, also nördlich der Flurstücke 475/476 angrenzend. Wir halten diese Teilfläche aus Gründen der Berücksichtigung Boden und Wasser aber auch wegen der Lärmimmissionen und möglichen Altlasten nicht für eine Bebauung geeignet.</p> <p>16.7) Unter Punkt 1.5.2. wird auf die Auswirkungen des Wasserhaushalts eingegangen. Auch hier verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Berücksichtigung der Einbeziehung Sandkiete usw.</p> <p>16.8) Unter Punkt 1.5.4. ist die Rede von einer vorgesehenen Geländemulde. Die Schaffung einer solchen Mulde wird begrüßt und wird im nachfolgenden Teil nochmals unter dem Aspekt Wasser näher erwähnt.</p> <p>16.9) Ferner wird angeregt, bei der Planung der Gebäude entsprechende Quartiere für Gebäudebrücker zu schaffen. Sofern eine Festsetzung solcher Anlagen im B-Plan erfolgt, so beantragen wir, dass bei entsprechenden Modernisierungen unseres Heims derartige Festsetzungen nicht gelten sollen.</p> <p>16.10) Unter Punkt 1.5.8. wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen für vorhandene Sachgüter zu erwarten sind und Bestandsgrundstücke bei der Planung vollständig berücksichtigt werden. Hierzu verweisen wir auf bisher getätigte Ausführungen, möchten dennoch anmerken, dass die Thematik Grundwasser, Niederschlagswasser, Höhenunterschiede des Geländes, Wechselwirkung Sandkiete und Fuchsgraben und mögliche vorhandene Altlasten sehr wohl unser Bestandsgrundstück beeinträchtigen können und demzufolge in der Planung hinsichtlich der Abwehr von Gefahren weitgehend untersucht werden müssen.</p> <p>20.1) Fazit:</p> <p>In Gesamtbetrachtung aller hier vorgebrachten Bedenken und Einwände schlagen wir eine weitere Variante 4 vor, die dennoch das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Planungs- und Entwicklungsziele zur Erweiterung des Hehls beinhaltet.</p> <p>Hierzu nutzen Sie bitte die der Stellungnahme beigefügten Anlage zur Visualisierung der nachfolgenden Erläuterungen. <i>Abbildung hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>1. Fläche direkt hinter der Flurstücke 475/476 einschl. Gehölzinsel und Baumreihe</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 16.6) Nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden die Varianten für eine verdichtete Bebauung des genannten Bereiches verworfen und im Rahmen von SPE-Festsetzungen als Freifläche und Abstandsfläche zwischen der Sport- und Bauhofnutzung an der Sophienthaler Straße und der vorgesehenen Baugebiete gesichert. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (siehe Abwägung unter Pkt. 17.2). Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 16.7) Siehe Abwägung unter Pkt. 8 und 17.1, <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 16.8) Die Herstellung bzw. Profilierung einer Geländemulde im Bereich der vorhandenen Senke wird im Rahmen von SPE-Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 16.9) Zum 1. Entwurf erfolgt eine Festsetzung zur Herstellung von Nisthilfen für Vögel auf den privaten Baugrundstücken. Die Flurstücke 475 und 476 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegliedert (siehe auch Abwägung unter Pkt. 5) Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 16.10) Die vorherrschenden Wasser- und Bodenverhältnisse auch im Zusammenhang mit dem vorhandenen Relief werden bei der Betrachtung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung berücksichtigt und in die Planung eingestellt. So wird beispielsweise aufgrund der vorherrschenden temporären Verhältnisse im Bereich der Senke auf eine weitere Bebauung dieses Bereiches verzichtet. Negative Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Bestandsgrundstücke können ausgeschlossen werden. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (siehe Abwägung unter Pkt. 17.2). Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 20.1) Hinweis: <i>In der übermittelten Anlage wird die Erweiterung der im südlichen Bereich des Plangebietes eingeordneten Abstandsfläche bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 483 vorgeschlagen.</i> Die Varianten für eine vergleichsweise dichte Bebauung, teilweise bis dicht an die Bestandsbebauung an der Sophienthaler Straße, werden insbesondere zugunsten von Umwelt- und Hochwasserschutzbelangen sowie der betroffenen Eigentümerbelange verworfen. Die vorgesehene Abstandsfläche in diesem Bereich wird zum 1. Entwurf vergrößert und im Rahmen von SPE-Festsetzungen gesichert. Es erfolgt die Einordnung einer Geländemulde in diesem Bereich, die als multifunktionale Versickerungsfläche dient. Die Festsetzungen werden zum 1. Entwurf entsprechend angepasst. Auf eine vollständige Bebauung soll zugunsten der Wohnraumentwicklung jedoch nicht verzichtet werden. Im nördlichen Bereich erfolgt in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange auch weiterhin die Einordnung eines kleinen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung der Fläche als SPE (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit dem Erhalt der Gehölzinsel im Westen und dem Erhalt der Baumreihe im Süden zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/478 als ortsprägendes Merkmal und zur Sicherung eines zusammenhängenden Grünzugs • Erhalt und Sicherung des Fuchsgrabens bis einschl. Übergang in den östlichen Bereich hinter dem Bauhof zur wasserrechtlichen Bewirtschaftung und zum Erhalt der Gehölze • Erweiterung der Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen • Nutzung der Fläche als natürliche Retentionsfläche für Versickerung Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bauungen im Umfeld einschl. Schaffung einer Mulde zur zusätzlichen Versickerungsmöglichkeit • neben bereits vorhandener Gehölzstrukturen den Bereich als Wiese mit vereinzelter Baumbepflanzung belassen • Bau / Anlage einer Stichstraße und eines Fußweges nicht notwendig, Kostenersparnis bei Erschließungskosten; kein Eingriff in Natur <p>[...]</p>	<p>Baugebietes für maximal zwei Gebäude, das in Fortführung des vorhandenen Wegenetzes über eine kurze Stichstraße erschlossen wird. Die Stichstraße führt im Anschluss als Fußweg Richtung Fuchsgraben.</p> <p>Die Gehölzinsel bleibt wie bereits im Vorentwurf vorgesehen erhalten und wird im Rahmen von SPE-Festsetzungen gesichert. Der Erhalt der Baumreihe in Richtung Süden wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenfalls festgesetzt (siehe auch Abwägung unter Pkt. 12.1).</p> <p>Der mit der Planung vorbereitete Eingriff wird ausreichend kompensiert.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p>
2	02	<p>die Gemeinde Letschin beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3 ha in der Nähe des Fuchsgrabens in Letschin ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln.</p> <p>Ich erlaube mir auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen: Auf den zu beplanenden Gebiet könnten sich aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorbehalte ergeben, da sich dort geschützte Tierarten angesiedelt haben, welche einer ungehinderten Bebauung im Wege stehen würden.</p> <p>Begründung: Vor ca. zwei bis drei Jahren, an den genauen Zeitpunkt kann ich mich nicht mehr erinnern, habe ich dem damaligen Landpächter, der jetzt zu beplanenden Fläche, geholfen, diese Fläche zu beräumen. Der Eigentümer hatte den Pachtvertrag gekündigt, und wünschte zum Pachtende die Beräumung der Wiese. Als Nachbarschaftshilfe habe ich dort gebrauchte Dachziegel und altes Bau- und Brennholz abtransportiert. Dabei ist mir aufgefallen, daß sich dort Salamander angesiedelt haben. Es waren nicht nur ein oder zwei Exemplare, sondern mehrere welche ich dort während der Aufräumarbeiten in der Nähe des Miniwäldchens (Flurstück 482) gesichtet habe, die genaue Anzahl kann ich jedoch heute nicht mehr angeben. Da ich kein Reptilienexperte bin, kann ich über die Salamanderart nichts näheres berichten. Da sich an der Flächennutzung und dem Zustand in den letzten Jahren wesentliches nicht geändert hat, vermute ich, daß die Tiere auch heute noch dort siedeln.</p> <p>Ergänzend zitiere ich eine Stellungnahme des IDUR - Informationsdienst Umweltrecht e.V. zur Qualifizierung der Salamanderbesiedlung aus bauordnungsrechtlicher Sicht: „Das heißt, daß nur qualifizierte Kartierungen die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Entschädigungen bezüglich der Zauneidechse bilden können. Aus Sicht der Umweltverbände bedeutet das Folgendes: Wenn möglich sollen Reptilienfachleute die Habitatqualität und/oder das - potenzial hinsichtlich der Ansprüche der Zauneidechsen einschätzen und bewerten. Denn nur diese sind in der Lage, aufgrund ihrer fundierten Kenntnisse zum Vorkommen der Art im Vorhabensgebiet eine fachgerechte Risikobewertung zu liefern. Es ist in diesem Zusammenhang nicht ausreichend, sich auf reine Betrachtungen zur Qualität bzw. Kapazität des betreffenden Lebensraumes (Potenzialabschätzungen) zu berufen.“ (1)</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Auswirkungen auf die Umwelt, einschließlich auf das Schutzgut Fauna, untersucht. Es wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet, in dem die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 § 44 BNatSchG untersucht werden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Planung eingestellt, gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Planung gesichert und durchgeführt. Die Erarbeitung erfolgt unter Beachtung der gesetzlich vorgeschrieben Belange und fachlich anerkannten methodischen Regeln zum 1. Entwurf durch Fachpersonal.</p> <p>Der Sachverhalt wird ausführlich in der Begründung dargestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	16.03.23 16.03.23	[...] 3.) Das Vorhaben befindet sich innerhalb des vorgesehenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz des IRP. Gemäß G 3.5.1.1 IRP soll in Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Bei einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.	Zu 3.) Der Belang des Hochwasserschutzes wurde mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes Festsetzungen für eine flächensparende Bebauung und eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen. Standortalternativen wurden betrachtet. Der Sachverhalt ist im Einzelnen in der Begründung erläutert (Kapitel 5.3). Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.
Landkreis Märkisch-Oderland (MOL)	08.03.23 09.03.23		
Landkreis MOL Bauordnungsamt - RBA/Untere Denkmalschutzbehörde	03.03.23	keine Äußerung, da die Textliche Festsetzung – Teil B III ausreichend ist.	<u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Untere Wasserbehörde (UWB)	06.03.23	1.) Einwendungen: keine 2.) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: <u>keine</u> 3.) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Schmutzwassererschließung: Gemäß § 71 Abs.1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Pläne zur Erstellung neuer Anlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.	Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u> Zu 2.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u> Zu 3.) Der Hinweis ist bei der Ausführungsebene des Bebauungsplanes zu beachten. Er wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.
Landesamt für Umwelt (LfU)	28.02.23 28.02.23	1.) 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. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland.	Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p>2.) Immissionsschutz</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Sachstand: Mit dem Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dafür sollen allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha und grenzt nördlich und westlich an Wohnbauflächen. Östlich befinden sich Flächen für Landwirtschaft und südöstlich direkt angrenzend ein Bauhof. Südlich grenzt die Sophienthaler Straße und im Anschluss der zum Letschiner Schul- und Sportzentrum gehörende Sportplatz an das Plangebiet. Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 17.11.2021 eine Stellungnahme zu der o.g. Planung abgegeben.</p> <p>Stellungnahme: Rechtsgrundlagen § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p><u>Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.</u></p> <p>Die Abstände der geplanten Wohngebiete zu den umgebenden gewerblichen Nutzungen bzw. zur Sportanlage wurden im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf vergrößert. Weiterhin wurde in der Begründung zum Bebauungsplan zu den Betriebszeiten des Bauhofes ausgeführt, dass eine Nachtarbeit nicht stattfindet (nur in seltenen Ausnahmefällen Winterdienst). Langfristig ist zudem die Verlagerung des Bauhofes an den Standort der derzeitigen Feuerwehr vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sowie der Lage der geplanten allgemeinen Wohngebiete abgewandt zum Bauhof, insbesondere zur Erschließung und zum Fahrverkehr des Bauhofes, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche an den geplanten Wohngebieten nicht zu erwarten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, Stand Dezember 2022, <u>keine Bedenken.</u></p> <p>3.) Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 17.11.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Zu 2.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Stellungnahme vom 17.11.2021 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vollständig in die Abwägung eingestellt und die dort vorgebrachten Belange (insbesondere zum Fuchsgraben als Gewässer II. Ordnung, Gewässerrandstreifen, Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie/EU-Berichterstattung, Hochwasserrisikogebiet und -schutz) entsprechend Abwägungsergebnis in der Planung berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich konkretisiert. Neue Belange oder Erkenntnisse, die sich auf den aktuellen Planungsstand beziehen, ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR		<p>1.) die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.11.2021 (s. Anlage) die grundsätzlich auch weiterhin Gültigkeit behält.</p> <p><u>Nachfolgende Hinweise/Bedenken möchten wir ergänzen:</u></p> <p>2.) Inhalt der Planung ist die Schaffung von Baurecht für maximal 12 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 3 ha. Im Flächennutzungsplan ist nur der nordwestliche Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der überwiegende Flächenanteil ist als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Daher ist es zweifelhaft, ob wie beabsichtigt - eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend, oder die Änderung in einem gesonderten Verfahren erfolgen muß.</p> <p>3.) Kritisch wird angemerkt, daß durch die Errichtung von Einfamilien- und/oder Doppelhäusern kein spürbarer Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage geschaffen wird. Dem Grundsatz gemäß BauGB §1: „ mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen...“ wird somit nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Verbände fordern im Zuge des Klimawandels, -der ja auch mit einer immer höher werden den Versiegelung an Grundfläche einhergeht- den Bedarf an Wohnraum als Mietwohnungsbau in Form von mehrstöckigen Häusern zu decken. Durch die weitere Ausweisung von Einfamilienhaussiedlungen wird die Nachfrage an Wohnraum mittelfristig nicht zu decken sein und sie verbraucht im Gegensatz zu anderen Bauformen die meiste Grundfläche an Boden.</p> <p>4.) Wenn an der Planungsabsicht festgehalten wird, ist aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere zu beachten:</p>	<p>Zu 1.) Die Stellungnahme vom 19.11.2021 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vollständig in die Abwägung eingestellt und die dort vorgebrachten Belange entsprechend Abwägungsergebnis in der Planung berücksichtigt. Neue Belange oder Erkenntnisse, die sich auf den aktuellen Planungsstand beziehen, ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht. <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Gemäß § 13b BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür wurden geprüft und werden erfüllt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren <u>„ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“</u>. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Letschin ist auszuschließen, da es sich hier um die städtebaulich – räumlich und funktionell sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche handelt. Der Sachverhalt war bereits zum 1. Entwurf im Einzelnen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 2) ausführlich dargelegt. Die Zweifel werden nicht geteilt, die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a in oben ausgeführter Weise weitergeführt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Die Gemeinde stellt diesen Bebauungsplan bewusst auf Flächen in kommunalem Eigentum auf, um der deutlich gestiegenen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum in Einfamilienhäusern nachkommen zu können. Entsprechende Ausführungen sind der Begründung (Kapitel 1) bereits enthalten. Die Gemeinde schließt damit nicht generell den Bau von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen aus. Viel mehr arbeitet die Gemeinde in dem gesamten Bereich am Hehl, zwischen Sophienthaler Straße und Kienitzer Straße, gezielt an einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung. 2021 wurde hierzu das Bereichsentwicklungskonzept „Wohnen am Fuchsgraben“ erarbeitet, welches den jetzt beplanten Teilbereich am Hehl für ergänzende Einfamilienhausbebauung definiert und als ersten Umsetzungsschritt bestimmt. Andere, nördlich davon gelegene Bereiche bieten hingegen Nachverdichtungs- und Abrundungspotenziale für Wohnungsbau im Bestand und zur Ergänzung von Mietwohnungsbau. In diesem Sinne wird in besonders hohem Maße den angesprochenen Belangen des sparsamen Umgangs mit Bauland, dem Vorrang der Innenentwicklung nachgekommen. Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich konkretisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange wird auch weiterhin an der Planung festgehalten. Die Fläche stellt im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet am Hehl ein geeignetes Potenzial zur Entwicklung von</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR</p>		<p>5.) Die Verbände fordern die vollständige Übernahme der im grünordnerischen Fachbeitrag (GALAG-Stand 13.07.2022) ermittelten Kompensationsmaßnahmen (s.Pkt. 1.9, S. 24-29). Die Begründungen, wieso den Vorschlägen nicht oder nicht gänzlich gefolgt werden kann, ist keinesfalls nachvollziehbar.</p> <p>-grünord. Festsetzung 7-nur schwer umsetzbar, da innerhalb privater Grundstücke</p> <p>-grünord. Festsetzung zu SPE-Flächen</p> <p>-textl. Festsetzung 14-Kompensationspflanzungen müssen bilanziert werden und an anderer Stelle ausgeglichen werden!</p> <p>6.) Besondere Beachtung ist an die hochwasserangepasste Bauweise zu stellen, da das Plangebiet vollständig innerhalb eines ermittelten Hochwasserrisikobereichs liegt.</p> <p>7.) Bei Durchführung des Bauvorhabens ist unbedingt auf den Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen zu achten. Gegebenenfalls ist hierfür auch die Anzahl der Baugrundstücke zu reduzieren bzw. anzupassen.</p>	<p>Wohnbauflächen als Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche bis zum Fuchsgraben als natürliche Siedlungsgrenze dar. Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung handelt es sich im Wesentlichen um die Spiegelung der bisher einseitig straßenbegleitenden Bebauung in den Straßen Hehl und Koppestraße, wodurch teilweise auf die bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann und auf die Inanspruchnahme störungsfreier Freiräume oder Landwirtschaftsflächen verzichtet werden kann. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche bleiben weitestgehend erhalten und es erfolgen umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen entlang des Fuchsgrabens. Artenschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen des Bebauungsplanes ebenfalls vermieden werden. Insgesamt konnten keine unüberwindbaren Konfliktlagen festgestellt werden, die eine Einstellung der kommunalen Entwicklungsziele erfordern.</p> <p>Die in der Stellungnahme besonders zu beachtenden, naturschutzfachlichen Aspekte werden in den folgenden Punkten einzeln in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 5.) Eine „vollständige“ Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen ist weder gesetzlich vorgeschrieben noch im Rahmen eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erforderlich. Gerade hier gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nachdem für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m² „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die innerhalb des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche liegt unter 10.000m². Weitere Anforderungen diesbezüglich werden auch nicht durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b gestellt. Der Sachverhalt ist in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.</p> <p>Davon unabhängig wurde ein nicht unerheblicher Teil von Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt, da sich die Gemeinde insbesondere auch aufgrund der Lage des Plangebietes hier in einem besonderen Maße in der Verantwortung sieht. Weitere Maßnahmen werden wie bereits in der Begründung dargelegt nicht übernommen und auch nicht festgesetzt.</p> <p>Der Forderung nach vollständiger Übernahme der Kompensationsmaßnahmen wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 6.) Der Sachverhalt wurde mit hohem Gewicht in die Abwägung aller betroffenen Belange eingestellt und bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die Abwägung hierzu konnte bereits im Einzelnen der Begründung zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes (insbesondere Kapitel 5.3) entnommen werden. Neue Erkenntnisse hierzu, die einer erneuten Abwägung bedürfen, werden mit der Stellungnahme nicht übermittelt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 7.) Die vorhandenen Gehölze wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt. Die Anzahl der Baugrundstücke wird nicht festgesetzt.</p> <p>In oben genannter Weise wird den genannten Belange teilweise Rechnung getragen.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverb. GbR</p>		<p>8.) Die Anlage einer mindestens 3-reihige (8-10m-breite) Hecke an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist vonnöten, die neben einheimischen Sträuchern <i>-insbesondere Blühgehölzen-</i> auch mit Wildobstgehölzen und großkronigen Laubbäumen ergänzt werden sollte. In die Hecke können Ansitzwarten, Insektenhotels und Lesesteinhaufen integriert werden.</p> <p>9.) FAZIT Die Verbände sehen Bauplanungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern zunehmend kritisch. Die angeblich bestehende Wohnraumnachfrage (insb. für EFH) wird zwar verbal erwähnt, aber nicht nachvollziehbar belegt. Gefordert wird hier bei zukünftigen Wohnbauvorhaben, daß sich diese auch an ihrer Zweckbestimmung –<i>Schaffung von Wohnraum/Befriedigung einer bezahlbaren Wohnraumnachfrage-</i> orientieren. Dies ist beim Bau von Einfamilienhäusern grundsätzlich nicht der Fall. Sollte an der Art und Weise der Planung weiterhin festgehalten werden, wird eine deutlich höhere Kompensation gefordert, insbesondere die Gehölz- und Baumschutzbelange sowie der Artenschutz sind zu beachten. Für die Mehrversiegelung an Grundfläche werden grundsätzlich Entsiegelungsmaßnahmen gefordert. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p> <p>ANLAGE-Stellungnahme vom 19.11.2021 (Anlage hier nicht aufgenommen – redaktionelle Anmerkung, siehe auch Abwägung unter Pkt. 1)</p>	<p>Zu 8.) Entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen verläuft der Fuchsgraben bzw. Graben zum Fuchsgraben einschließlich eines 5m breiten Gewässerrandstreifens gemäß § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Eine Heckenbepflanzung wie vorgeschlagen ist damit nicht möglich, so ist beispielsweise eine beidseitige maschinelle Bewirtschaftung der Gräben zu gewährleisten. Davon unabhängig erfolgen verschiedenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen, die neben Pflanzmaßnahmen auch die Errichtung von Lesesteinhaufen umfassen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 9.) Die Gemeinde hält nach gerechter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander an der Planung fest. Die Abwägung der in der Stellungnahme vorgebrachten Belange erfolgte im Einzelnen unter den vorigen Punkten. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden für die vorliegenden geprüft und die Ergebnisse in die Planung integriert. <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
<p>Gewässer- und Deichverband „Oderbruch“</p>	<p>27.01.23 30.01.23</p>	<p>1.) Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des gewässer- und Deichverbandes Oderbruch unter Beachtung der Stellungnahme vom 18.11.2021 keine Einwände zum o.g. BBP.</p> <p>2.) Die angrenzenden Gewässer II. Ordnung – 301800 Fuchsgraben und 301807 Dorfgraben zum Fuchsgraben befinden sich in unserer Unterhaltungspflicht. Das Mähgut der Grabenböschung und der Grabensohle wird auf dem Gewässerrandstreifen abgelegt und dort eingemulcht.</p> <p>3.) Die Anlage der Geländemulde (SPE2) muss in einem Abstand von 5m zur Böschungsoberkante des Gewässers (Unterhaltungsstreifen) erfolgen.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Die Unterhaltung ist auch weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan werden um zusammenfassende Hinweise ergänzt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Die Herstellung der Geländemulde erfolgt auf der Fläche SPE4 (textliche Festsetzung 15). Die Fläche SPE4 wurde so eingeordnet, dass in jedem Fall ein Abstand von mindestens 5m zur Böschungsoberkante des angrenzenden Grabens eingehalten wird. Zusätzlich erfolgt die Aufnahme eines zusammenfassenden Hinweises in die Begründung. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit allen betroffenen Behörden. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	01	<p>[...]</p> <p>6.) Ferner ist erneut anzumerken, dass besonders in den Wintermonaten häufig mit Wind aus dem Osten zu rechnen ist, der Einfluss auf bereits vorhandene und geplante Bebauung im WA4 - Geruchsbelästigungen vom Bauhof – Heizen mit fossilen Stoffen wie Kohle, Holz i.d.R. bereits zwischen 05:00 und 21:00 Uhr - hat. Diese Immissionseinflüsse dürfte auch niemand hinnehmen müssen.</p> <p>[...]</p> <p>11.) zu Punkt 5.3. Hochwasserschutz</p> <p>In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, dass statistisch einmal in 100 Jahren von Hochwasser betroffen ist. Zudem wäre das Plangebiet den Ausführungen nach bei einem Hochwasserereignis grundsätzlich vor Überschwemmungen geschützt. Das Hochwasserrisiko wird als gering eingestuft. Ferner wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet ein Risikogebiet darstellt und bei einem Extrem- Hochwasserereignis einschl. entsprechender Starkregenereignisse überschwemmt werden könnte. In den Ausführungen wird das Risiko eines Hochwassers als gering eingestuft. Das halten wir für nicht zielführend und könnte für potentielle Kaufinteressenten als Verharmlosung verstanden werden.</p> <p>Das Binnenhochwasser 2010/2011 und dessen Auswirkungen zeigte die komplette Wechselwirkung zwischen einem Hochwasser oder der Binnenentwässerung auf. Das Binnenhochwasser wird nicht durch Deichbruch oder Überströmung der Deiche verursacht, sondern durch Starkregenereignisse im Zusammenhang mit den Grundwasser und Bodenverhältnissen im Plangebiet. Mit der Erlasslage des Umweltministeriums Brandenburg vom Januar 2022 zur differenzierten Betrachtung der Hochwasserschutzziele und der damit verbundenen Regelung, dass Gewässer der 1. Ordnung im Binnenland nicht mehr als dem Hochwasserschutz dienende Gewässer betrachtet werden, erhöht sich das Risiko, vom Hochwasser – insbesondere eines Binnenhochwassers - betroffen zu sein, deutlich. Denn nach den Erfahrungen des Binnenhochwassers 2010 / 2011 stellt das Plangebiet und der umliegende Bereich ein deutliches Risikogebiet, wiederholt von Binnenhochwasser oder anderen Ereignissen mit Oberflächenwasser betroffen zu sein, dar. Prognosen zur Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers dürften damit deutlich sinken. Nach wissenschaftlicher Aussage sollen Starkregenereignisse zunehmen. Die Auswirkungen von Vernässung, Oberflächenwasser bis hin zu Hochwasser bei möglicher fehlender und unsachgerechter Bewirtschaftung des Letschiner Hauptgrabens, der Alten Oder und weiterer Grabensysteme einschl. des Fuchsgrabens selbst reichen bis weit in das Binnenland des Oderbruchs hinein. Davon ist auch das geplante Baugebiet am Fuchsgraben betroffen. Wenn der Fuchsgraben entsprechendes Drängewasser nicht mehr abführen kann und damit seiner eigentlichen Funktion nicht mehr gerecht wird, droht neben einem extrem hohen Grundwasserstand die Bildung von Oberflächenwasser ohne schnelle Ableit- und Versickerungsmöglichkeit.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 6.) Eventuell rechtswidrige Emissionen sind unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu prüfen. <u>Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 11.) Die Bewertung des Hochwasserrisikos basiert auf den Aussagen des Landes Brandenburg, nachdem sich das Plangebiet innerhalb eines fachplanerisch ermittelten Risikogebietes für Hochwasser („HQextrem“) befindet (vgl. Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, Karten zum Hochwasserschutz). Die Einstufung „HQextrem“ bedeutet in diesem Fall „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“. Der Sachverhalt wurde zum 1. Entwurf in die Planung eingestellt und verschiedene Festsetzungen insbesondere für eine flächensparende Bebauung und eine hochwasserangepasste Bauausführung in den Bebauungsplan beachtet. Die Aussagen zum Hochwasserrisiko werden um zusammenfassende Hinweise zum Risiko durch Binnenhochwasser ergänzt. Eine veränderte Bewertung der Sachlage ergibt sich hierdurch nicht. Das kommunale Starkregenrisikomanagement ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung. Die Aussagen im Rahmen der Bauleitplanung können Eingang in diesem Management finden, was hier jedoch nicht abwägungsrelevant ist. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird mit der Bauleitplanung vorausgesetzt, dennoch werden Schäden an Haus und Grund/Boden/Anlagen zu erwarten sein. Auf die im Plangebiet typischen Bodenverhältnisse verweisen wir.</p> <p><i>Abbildungen hier nicht eingefügt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>Wir regen an, aufgrund der aktuellen Erlasslage und den möglichen Folgen einer fehlenden Bewirtschaftung auf die gestiegenen Risiken eines Hochwassers, die durch insbesondere ein Binnenhochwasser entstehen können, im Bebauungsplan zu erläutern.</p> <p>Darüber hinaus vermissen wir grundsätzliche Aussagen in Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements. Wir regen deshalb die Umsetzung eines solchen Managements mit Blick auf Vorsorge, Bewältigung und Wiederaufbau im Schadensfall, unabhängig der Pflichten der Eigentümer, an. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.4.hinsichtlich des Konflikts von großflächigen Wohnflächen-erweiterungen im Bereich Siedlung / Bebelstraße verweisen wir an dieser Stelle.</p> <p>12.) Im Punkt 1.5.3. <u>Schutzgut Wasserhaushalt</u> der Erläuterungen zur Grünordnung ist aufgeführt, dass die Querungen über den Fuchsgraben durch relativ enge Rohrdurchlässe gekennzeichnet sind und das Wasser zum Zeitpunkt der Kartierung stand. Durch eigene Wahrnehmungen kann diese Feststellung bestätigt werden.</p> <p>Die Rohrdurchlässe im rückwärtigen Bereich des Bauhofs und im geplanten WA4 sind zudem selbst verkrautet und teilweise in einem so schlechten Zustand, dass das Drängewasser nicht in Richtung Volzine abgeführt werden kann und zu einem Wasserstau führt. Das wiederum sorgt für die Erhöhung des Grundwasserstandes in diesem Bereich, was zu den abwehrfähigen Gefahren gehört.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Anfang des Fuchsgraben im südlichen Bereich (Sophienthaler Straße) ca. 30 bis 40 m trocken gefallen sei. Dem ist zu widersprechen. Es sind im Winter allenfalls max. 10 m und im Sommer max. 15 m. Nachfolgende Abbildungen aus den Jahren 2021 bis 2023 zeigen auf, dass der Fuchsgraben im südlichen Bereich – trotz zweier extrem trockener Jahre! – einen relativ hohen Wasserstand führt, was auf einen deutlich höheren Grundwasserspiegel hinweist, als bisher in den Planungen angenommen.</p> <p><i>Abbildungen hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>Wir regen an, die engen Rohrdurchlässe regelmäßig zu reinigen oder durch größere Durchlässe zu ersetzen, um eine deutlich verbesserte Abführung von Drängewasser zu ermöglichen.</p> <p>Wie wir bereits in unserer ersten Stellungnahme ausführten, wird über die an der Sophienthaler Straße angrenzenden Sandkiete das Niederschlagswasser aus dem Dorfkern und Hehl mit wasserrechtlicher Erlaubnis bis zunächst 2025 eingeleitet. In Folge dessen erfolgt die Weiterleitung des Wassers über eine Röhre in den Fuchsgraben östlich am Bauhof angrenzend. Je nach Niederschlags- und Grundwassersituation sinkt oder steigt der Wasserpegel der Sandkiete.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 12.) Die Gemeinde verfolgt – wie angeregt – das Ziel, Schäden von den Planbetroffenen zu vermeiden. Deshalb sind auch diese Belange bereits in die Planung eingestellt worden. Es liegen sowohl eigenen Recherchen vor (unter anderem durch Begehungen) als auch einschlägige Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Auch die Sicherstellung der Bewirtschaftung des Grabens spiegelt sich in den Festsetzungen und der Begründung wider (Freihalten eines notwendigen Bewirtschaftungsstreifens usw.). Die Pflege und Instandsetzung des Grabens und der Durchlässe obliegt dem Wasser- und Bodenverband, der an der Planung beteiligt wurde. Mit der eigenen Planung wurde auf das Thema auf verschiedene Weise eingegangen, so beispielsweise durch die Aufnahme einer Retentionsfläche (als Mulde) anstelle der Bebauung im Bereich des Flurstückes xxx. Die Festsetzung gesonderter Maßnahmen wie vorgeschlagen (Reinigung Rohrdurchlässe usw.) ist nicht möglich. Insgesamt ist die hydrologische Gesamtsituation in Letschin und speziell in diesem Bereich bekannt (verschiedene Bodenuntersuchungen liegen vor) und sind in die Untersuchung bzw. den Festsetzungskatalog vorsorglich eingeflossen. Die Fachbehörden haben in diesem Zusammenhang keine grundlegenden Einwände oder Bedenken gegen die Planung übermittelt.</p> <p>Zum gegenwärtig im Verfahren befindlichen Bebauungsplan wird kein gesondertes hydrologisches Gutachten erforderlich. Ob dies für einzelne Baumaßnahmen bei der Umsetzung der Planung für die technische Ausführungsplanung erforderlich wird, ist nicht auszuschließen. Die Ausführungen zu diesem Thema werden in der Begründung präzisiert und ergänzt und entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Durch die topografische Lage und dem Einfluss des Wassers entsteht im Bereich der Flurstücke 475 bis 480 und in dem geplanten WA4 eine höhere Grundwassersituation bzw. -belastung als in anderen Bereichen des Ortes bzw. des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Zu berücksichtigen ist auch, dass der Grundwasserspiegel in den Flächen SPE 3 und 4 sowie WA 4 einschl. der Bestandsbauten der Flurstücke 475 und 476 vom Wasserstand des Fuchsgrabens abhängig ist. Normalerweise dringt das Grabenwasser bei lang anhaltend hohen Wasserständen im Graben in die seitlichen Flächen des Grabens und führt zur Anhebung des Grundwassers in den angrenzenden Flächen bzw. verhindert den Zulauf des Wassers im Untergrund zum Fuchsgraben. An die östliche Seite des Fuchsgrabens grenzt direkt das Gelände des Bauhofs an. Das Gelände des Bauhofs liegt deutlich höher (> 7,1 m ü. NHN) und ist hochgradig versiegelt. Die Flächen (SPE 3 und 4, WA 4, Flurstücke 475, 476) auf der westlichen Seite des Fuchsgrabens leiden dadurch ohnehin mehr unter Druck- und Drängewasser als die östliche Seite des Fuchsgrabens, da die Geländeeigenschaften diesen Umstand bis zur zweiten Querung des Fuchsgrabens in nördliche Richtung zwangsläufig fördern. Mit der zusätzlichen Versiegelung von der geplanten Fläche WA 4 und der geplanten Stichstraße zwischen WA 3 und 4 ergeben sich für die geplante Fläche des SPE 4 und in Teilen SPE 3 in diesem Bereich erhebliche Auswirkungen auf das Druck- und Drängewasser, den Abfluss von Oberflächenwasser und den Grundwasserspiegel.</p> <p>Hier wird aus unserer Sicht ein sog. „Kessel“ ohne natürlichen Übergang geschaffen, denn die beschriebene Fläche ist von allen Seiten (Bauhof im Osten, Sophienthaler Straße im Süden, Hehl mit Bestand und Straße im Westen und geplanten WA 4 im Norden) mit höheren Lagen und einen höheren Versiegelungsgrad umgeben. Das führt zwangsläufig zu einem höheren Grundwasserspiegel als in anderen Bereichen des Plangebiets mit möglichen Auswirkungen auf die Bestandsbauten entlang der Sophienthaler Straße und dem geplanten WA 4. Wir verweisen hier auf unsere bereits aufgeführten Argumente und Ansichten zum Wasserstand im Fuchsgraben. Sofern dann noch Niederschläge oder Starkregenereignisse hinzukommen ist mit einer nochmaligen Zunahme des Grundwasserspiegels und einer Vernässung zu rechnen. Ziel muss es sein, dass die Planbetroffenen keine Schäden durch Wasser jeder Art erleiden.</p> <p>Daher ist aus unserer Sicht die Sandkiete und der Fuchsgraben sowie deren Einflüsse auf bereits vorhandene Bebauung und des geplanten Bebauungsbereiches und in Wechselwirkung mit Grundwasserbildung / Grundwasserneubildung in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Wir regen zudem die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens an, das ggf. weiteren Aufschluss über die Gesamtthematik geben kann.</p> <p>13.1) zu Punkt 5.5. Erschließung – Niederschlagsentwässerung</p> <p>Der Entwurf regelt neben den umfangreichen Maßnahmen des Hochwasserschutzes, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern kann. Zudem wurden mit den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und Bauweise ausreichend Freiflächen für die Versickerung geschaffen und Regelungen zur Wasserdurchlässigkeit von Stellflächen und Wegen getroffen. Zunächst begrüßen wir unabhängig der nachfolgenden Erläuterungen die nach erster öffentlicher Beteiligung abgewogenen Grünflächenerweiterungen zum Schutz vor Gefahren von Hochwasser und die Schaffung einer Geländemulde im SPE4.</p>	<p>Zu 13.1) Die Gemeindevertretung nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>13.2) Im Entwurf des Bebauungsplans sind aus unserer Sicht wesentliche Kernaussagen zu den tatsächlichen Bodenverhältnissen nicht enthalten, die jedoch für die Bauwilligen bei der hochwasserangepassten Bauweise und Nutzung der weiteren Grundstücksflächen von Bedeutung sind und zudem für die sich ergebenden Verhältnisse der eintretenden Versiegelung eine wichtige Rolle spielen.</p> <p>Für die direkt an unser Grundstück (Flurstücke 475 und 476) angrenzende landwirtschaftliche Fläche in nördliche Richtung liegen lt. Geo-Portal (Quelle: www.geo.brandenburg.de) folgend aufgeführte Werte vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schwerer Lehm / Gleyböden mit hohem Rententionspotenzial - vorherrschend starker Stauwassereinfluss mit mittlerem bis hohem Grundwasserstand - Wasserdurchlässigkeit 1m gering, 2 m mittel - Verdichtungsempfindlichkeit vorherrschend gering bis mittel - Sickerwasserrate von kleiner 0 bis max. 20 mm <p>Der Zwischenbericht zur Grünordnung (Punkt 1.4.4.) und die aktuellen Erläuterungen zur Grünordnung (Punkt 1.5.4) führen dazu aus, dass eine irreversible Bodenverdichtung insbesondere auch durch Weidehaltung mit erheblichen Einfluss auf die Versickerung des Niederschlagswassers vorliegt. Dazu wird in den Erläuterungen zur Grünordnung ferner ausgeführt, dass durch die relativ hohe Trittdichtung eingeschätzt werden kann, dass die Grundwasserneubildungsfunktion Beeinträchtigungen aufweist. Das betrifft in Teilen den geplanten WA3 im südlichen Bereich und vollständig den geplanten WA4 durch die intensive Weidehaltung über einen langen Zeitraum.</p> <p>Wir sehen angesichts der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet – hier für den geplanten WA4 und mögliche Auswirkungen auf unser Grundstück – die Gefahr, das infolge der fortschreitenden Versiegelung des Bodens durch Neubauten Regenwasser (auch Tauwasser) nicht mehr schnell genug versickern könne. Bodenbeschaffenheit und topografische Verhältnisse bedingen aus unserer Sicht Erläuterungen im Bebauungsplan.</p> <p>Darüber hinaus ist die Bodenbeschaffenheit zu erkunden. Hierfür dienen Boden- bzw. Baugrundgutachten. Das Baugrundgutachten offenbart den Aufbau des Baugrunds und weist seine bodenmechanischen Eigenheiten aus. Besonders wichtig sind das Setzungsverhalten und die Tragfähigkeit. Zudem kann man dem Baugrundgutachten Informationen zum Grundwasservorkommen und der Versickerung von Oberflächenwasser entnehmen. Das Bodengutachten ist seit 2008 laut Bauordnungsrecht vorgeschrieben.</p> <p>Wir wissen, dass beim KITA-Anbau im Jahr 2017 umfangreiche Pfahlgründungen erforderlich waren. Die Eigentümer eines im Hehl neu erbauten EFH im Jahr 2021/2022 mussten einen umfangreichen Bodenaustausch vornehmen, um die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten des EFH zu erzielen. Die Maßnahmen führten zu nicht unerheblichen zusätzlichen Kosten.</p> <p>Alle gängigen Immobilienportale und viele Architekten weisen bauwillige Interessenten darauf hin, notwendige Untersuchungen des Bodens durchführen zu lassen, noch bevor sie das Grundstück kaufen.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 13.2) Die Bodeneigenschaften und Auswirkungen auf die Planung wurden untersucht (vgl. grünordnerischer Fachbeitrag) und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. In diesem Zusammenhang wurden auch der Gemeinde bereits vorliegende standortkonkrete Bodengutachten aufgrund bereits umgesetzter Baumaßnahmen (beispielsweise des Straßenbaus) in die Planung eingestellt. Die Ausführungen hierzu in der Begründung werden entsprechend ergänzt und präzisiert.</p> <p>Hinweise zu den notwendigen und vorgeschriebenen Bodengutachten, welche zum Bauantrag von jedem einzelnen Eigentümer beigebracht werden müssen, werden ebenfalls in der Begründung ergänzt und ein entsprechender Hinweis ohne Normcharakter auf die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Im Übrigen trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, um die zusätzliche Versiegelung möglichst zu reduzieren. Zusätzliche Festsetzungen hierzu oder verbindlich zur Niederschlagsentwässerung sind zur Konfliktvermeidung und -Minderung hier nicht zwingend erforderlich</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Das setzt das Einverständnis der Gemeinde als Eigentümer des Grundstücks voraus. Die Zielrichtung der Interessenten kann dabei nur sein, alle Risiken, die vom Grundstück und dessen Bebauung ausgehen, zu kennen und die finanziellen Ermittlungen zusätzlicher Baunebenkosten festzustellen. Mittlerweile lassen die Kommunen bei der Ausweisung neuer Wohngebiete regelmäßig punktuelle Bodengutachten erstellen und weisen auf die Ergebnisse im Bebauungsplan hin. Die Erkenntnisse der punktuellen Bohrungen sollten allemal für eine erste grobe Übersicht der Bodenbeschaffenheit im Baugebiet ausreichen, ersetzen nicht die vorgeschriebene notwendige Baugrunderkundung der einzelnen Grundstückspartellen. Darauf sollte in jedem Falle in der Bauleitplanung hingewiesen werden.</p> <p>Es kann nur fair gegenüber potenziellen Kaufinteressenten im Sinne der Kostenermittlung und im Interesse der Gemeinde sein, durch punktuelle Baugrunderkundungen entsprechende grobe Übersichten über die Bodenbeschaffenheit zu schaffen, um damit Risiken und evt. Folgewirkungen beiderseits auszuschließen.</p> <p>Wir regen an, in den jeweilig geplanten WA 1 bis 5 entsprechende punktuelle Begutachtungen vorzunehmen und die Ergebnisse im Bebauungsplan zu hinterlegen.</p> <p>Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse und der Versiegelung und Verdichtung von Flächen im Rahmen neuer Bauungen kann weitaus weniger Wasser versickern und verdunsten als es vergleichsweise auf bisheriger natürlicher Fläche geschieht. Der Großteil des Regenwassers fließt dann oberflächlich ab. Ein Nachteil der Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist, dass mit zunehmender Flächenversiegelung die anfallenden Wassermengen bei direktem Oberflächenabfluss ebenfalls zur Hochwasserbildung beitragen.</p> <p>Die Prognose in der Grünordnung (Punkt 1.6.) sieht vor, dass durch gärtnerische Nutzung und das Anlegen von Gehölzflächen der Anteil der nicht überbaubaren Flächen zu einer Reduzierung der bisher erzeugten Bodenverdichtung führt und deshalb keine Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Dieser Aussage stehen wir allein deshalb skeptisch gegenüber, da die im Entwurf festgelegten Baugrenzen in den geplanten WA wesentlich mehr Flächenpotenzial als die nicht überbaubaren Flächen beanspruchen. Die Neuversiegelung von Flächen, die irreversible Bodenverdichtung in bereits geplanten SPE-Bereichen und die Wechselwirkungen zu Sandkiete, Fuchsgraben und Grundwasserstände dürften zu Oberflächenwasser führen, die eine gärtnerische Nutzung und die Anlage von Gehölzflächen nicht auffangen.</p> <p>Wir regen daher an, neben den bereits vorhandenen Festsetzungen, u.a. zur Wasserdurchlässigkeit bei Stellflächen, weitere Festsetzungen zu treffen, die die zunehmende Versiegelung und die entsprechenden schlechten Bodenverhältnisse berücksichtigen.</p> <p>Hier kämen Lösungen wie die Vorgabe zur Regenwasserrückhaltung durch Nutzung von Regentonnen oder Zisternen in Betracht, sofern solche Vorgaben nach dem BauGB zulässig sind. Diese können wiederum zur Bewässerung der Gärten oder zur Nutzung (Zisternen) für die Toilettenspülung beitragen und ergeben zudem Einsparpotenziale bei der Trinkwasserbereitstellung.</p> <p>Alternativ dazu regen wir an festzusetzen, dass bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mind. 60 % als natürliche Bodenfläche (Blumenbeete, Gartenbeete, Rasenfläche etc.) zu erhalten sind, um die natürliche Versickerung zu fördern.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>[...]</p> <p>16.1) zu Punkt 6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz – Textliche Festsetzungen 8 und 9</p> <p>Für die Erreichbarkeit des WA4 ist der Neubau einer Stichstraße (Erschließungsstraße) mit Übergang in einen Fußweg in Richtung des Fuchsgrabens geplant, deren endgültigen festgelegten Höhenpunkte nicht feststehen.</p> <p>Wir halten deshalb die textliche Festsetzung 8, die Mindesthöhe des Erdgeschoßfußbodens im WA4 auf 7,1 m ü. NHN zu definieren, für sehr unbestimmt. Gleiches gilt für die Mindesthöhe von 7,4 m ü. NHN im WA1, wenn man bedenkt, dass die anliegende Koppestraße bereits ein Höhenniveau von 7,4 bis 7,7 m ü. NHN erreicht. Im Entwurf ist festgesetzt, dass im WA4 der Erdgeschoßfußboden mindestens in der Höhenlage 7,1 m ü. NHN anzulegen ist und damit mindestens dem Höhenniveau der umliegenden Straßen entspricht, um Hochwasserschäden zu vermeiden und zu reduzieren.</p> <p>Die in der Planskizze zur geplanten Stichstraße dargestellten Werte zu den Höhenangaben von 6,8 bzw. 6,9 m ü. NHN dürften die nach der Vermessung ermittelten oder die aus der AFIS-Datenbank übernommenen Werte sein. Für die Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschoßfußbodens ist demzufolge das Höhenniveau der unmittelbar anliegenden Straße erforderlich. Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Erschließungsstraße noch nicht gebaut ist. Die endgültige Höhenlage der Erschließungsstraße als Bezugspunkt für die Festsetzung der Mindesthöhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist demzufolge nicht vorhanden, beides zusammen steht aber in enger Abhängigkeit.</p> <p>Wir regen an, aufgrund der bestehenden Abhängigkeit der Mindesthöhenfestsetzung des Erdgeschoßfußbodens und dem Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung bezüglich der Lage der Bezugspunkte für den WA4 zu treffen.</p> <p>Ferner mangelt es an einer konkreten Festsetzung einer Höheneingrenzung des Erdgeschoßfußbodens. Die Eingrenzung soll einen Wildwuchs an unterschiedlichem Höhenniveau des Erdgeschoßfußbodens und der gesamten Symmetrie der Grundstücksanlagen entgegenwirken.</p> <p>Die Höhe der Bodenplatte (Erdgeschoßfußboden) sollte generell höher als das Straßenniveau (bisher nicht ermittelt oder festgelegt) sein, damit bei Starkregenereignissen das Regenwasser nicht ins Haus fließen kann. Hinzu kommt, dass das Stichstraßengefälle auf das Grundstück zulaufen könnte, wobei man dann schauen muss, wo das Wasser hinfließt, wenn der Abfluss mögliche Wassermassen nicht mehr aufnehmen kann.</p> <p>Wir regen an, festzusetzen, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß nicht höher als 0,3 Meter über der Oberkante Mitte der zu erschließenden Stichstraße im WA4 haben darf.</p> <p>16.2.) Mit der Möglichkeit der Festsetzung einer maximalen Höhe des zu errichtenden Erdgeschoßfußbodens soll auch bei einer nunmehr abgesetzteren Abstandsplanung und Bauweise zu unserem Grundstück eine deutliche Erhöhung der zu bauenden EFH/ZFH im WA4 vermieden werden. Ausgehend von unserem Erholungsbereich rückwärtig des EFH in nördliche Richtung betrachten wir mit Sorge den Bau von zweigeschossigen EFH oder ZFH, die eine Wirkung von ggf. dreigeschossigen EFH oder ZFH entfalten können. Damit sind wir nicht einverstanden, weil wir uns dann in der eigenen Privatsphäre erheblich gestört fühlen und eine Erholung als solche nicht mehr möglich erscheint.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 16.1) Der Sachverhalt wurde geprüft. Es ist festzustellen, dass in der Plangrundlage in dem benannten Bereich ausreichend Höhenpunkte durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) in die Plangrundlage aufgenommen wurden, um die Höhenfestsetzungen ausreichend bestimmt und rechtssicher treffen zu können – hier bezogen auf das verwendete amtliche Höhennetz.</p> <p>Wie in der Begründung zur textlichen Festsetzung 8 erläutert, handelt es sich um Mindestfestsetzungen bezüglich des Erdgeschoßfußbodens zur Hochwasservorsorge. In diesem Zusammenhang ist auch die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen. Der Höhenbezug (im Sinne von Mindestfestsetzungen) zwischen Öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngebieten wurde beachtet und nochmals geprüft. Im Ergebnis bleiben die Festsetzungen unverändert. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der Erdgeschossfußboden der neuen Bebauung mindestens dem der anliegenden Straßen Hehl bzw. Koppestraße entspricht. Bezugspunkt der Festsetzung ist die Höhe des Meeresspiegels im deutschen Haupthöhennetz (in m über NHN im DHHN2016) und nicht das Höhenniveau der vorhandenen Straße selbst.</p> <p>Die konkrete Höhenplanung auf der Basis der aktuellen Vermessung erfolgt im Rahmen der technischen Straßenplanung. Dieser wird bewusst mit dem Bebauungsplan nicht vorgegriffen.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu 16.2.) Die Fläche SPE4 ist in Anlehnung an den grünordnerischen Fachbeitrag als Mulde festgesetzt:</p> <p>„Auf der Fläche SPE4 ist eine Geländemulde als perennierende Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien mit einer extensiv zu bewirtschaftenden Fläche von mindestens 500 m² anzulegen.“ (textliche Festsetzung 15)</p> <p>Diese Fläche liegt auch heute schon mit rd. 6,80 m über NHN im Mittel ca. 70 cm über dem Geländeniveau der Bebauung an der Sophientaler Straße. Mit der Ausbildung einer Mulde als Retentionsfläche ist nicht mit Überflutungsgefahr zu rechnen. Das wird auch durch die fachlichen Stellungnahmen bestätigt. Die Planung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Ausgehend vom aktuellen Höhenwert von 6,9 m ü. NHN im Bereich der geplanten Stichstraße und einer maximal zulässigen Höhe des Rohfußbodens von 0,3 m tritt bereits eine Erhöhung der Grundstücke im WA4 von 7,2 m ü. NHN ein, da anzunehmen ist, dass die künftigen Eigentümer der Grundstücke Interesse an einer Angleichung ihres Gartenteils auf Niveau des Hauses haben. Damit wird eine künstliche Barriere geschaffen, die sich auch auf den Bereich des geplanten SPE4 auswirkt und in dessen Folge Auswirkungen auf unser Grundstück haben kann. Denn das führt zwangsläufig zu einer weiteren Zunahme der Vernässung des Bereichs des SPE4 und unseres Grundstücks und stellt eine erhebliche abwehrfähige Gefahr dar, zumal auch unser Erholungsbereich noch deutlicher von einer Nutzung eingeschränkt wäre als bisher.</p> <p><i>Abbildungen hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>Die Abbildungen zeigen die Situation des Binnenhochwassers aus 2011 in der bereits abflauenden Phase. Im Bild 1 ist deutlich zu erkennen, welche Auswirkungen sich bis hinein in das geplante WA4 ergeben. Bild 2 zeigt auf, dass dank des Fuchsgrabens eine kontinuierliche, wenn auch sehr verlangsamte Abflussmöglichkeit vorhanden ist. Zudem ist daraus abzuleiten, dass der Wasserstand auf der Wiese entsprechend der Abnahme im Fuchsgraben tags zuvor deutlich höher und verbreiteter war.</p> <p><i>Abbildungen hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>Diese Abbildungen sollen verdeutlichen, dass gerade in der Periode Herbst bis Frühjahr mit deutlichen Vernässungserscheinungen nach normalen Niederschlägen in den geplanten Bereichen WA4, SPE 3 und 4 zu rechnen ist.</p> <p>Anzumerken ist, dass sich die Vernässungsproblematik bis auf den südlichsten Bereich des geplanten WA 3 nicht weiter in nördliche Richtung bemerkbar macht.</p> <p>In diesen Zusammenhängen regen wir zudem an zu überdenken, ob das Festhalten an der Planung des WA4 einschl. des Baus einer Stichstraße in Abwägung sämtlicher Faktoren (auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit) notwendig erscheint.</p> <p>Auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.3. Hochwasserschutz verweisen wir.</p> <p>17.1) zu Punkt 6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz – Textliche Festsetzungen 15</p> <p>Auf der geplanten Fläche SPE4 ist eine Geländemulde als Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien von mindestens 500 qm anzulegen. Wir begrüßen ausdrücklich das Anlegen dieser Fläche im SPE4 im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung des WA4.</p> <p>Wie bereits in den Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen 8 und 9 geschildert, ist der geplante Bereich SPE4 von erheblicher Vernässung bei entsprechenden Witterungseinflüssen bis hin zu einem möglichen Binnenhochwasser betroffen. Das führt zwangsläufig in der Wechselwirkung zur bereits vorhandenen Bebauung an der Sophienthaler Straße und der geplanten Bebauung im WA4 zu abwehrfähigen Gefahren. Die bereits erwähnte Versiegelung von Flächen in den Bereich des WA4 einschl. einer möglichen Erhöhung der künftigen Grundstücke um bis zu 30 cm über derzeitigem Höhenlevel bei Festsetzung einer Höhenbegrenzung schränken den derzeit vorhandenen natürlichen Regenwasserrückhaltebereich und den damit verbundenen Hochwasserschutz ein.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>nimmt gerade auf den Sachverhalt an vielen Stellen Rücksicht auf die Belange des Wasserhaushaltes.</p> <p>Der Abstand zwischen dem festgesetzten Baufenster in WA4 und der südlich angrenzenden Wohnbebauung (nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 476) beträgt 50 m, sodass eine erhebliche Störung der Privatsphäre ausgeschlossen werden kann – auch im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und Dachgestaltung. Eine dreigeschossige Bebauung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 17.1) Die Festsetzung einer verbindlichen Ausbautiefe der Mulde als Retentionsfläche bis 30 cm unterhalb der Sohltiefe des Fuchsgrabens wird nach gründlicher Abwägung aller Belange nicht vorgenommen, um der notwendigen technischen Planung zur Umsetzung aller Maßnahmen des betreffenden Bereiches im Zusammenhang nicht vorzugreifen. Allein die Tatsache, dass im Bereich der SPE4 die Sohltiefe des Fuchsgrabens bei 5.40 m über NHN und die der Maßnahmenfläche bei 6.50 m über NHN liegt, legt nahe, dass eine derartige Vertiefung um 1,10 m + 30 cm nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorweggenommen werden darf.</p> <p>Vielmehr wird den Hinweisen zur Verankerung einer Verbindung zwischen künftiger Mulde und Fuchsgraben als Hinweis gefolgt (siehe Abwägung unter Pkt. 17.2), was in der Sache dem hier geäußerten Hinweis nachkommt.</p> <p>Im Übrigen wird in diesem Zusammenhang auf die Abwägung zu den Pkt. 16.1 und 16.2 verwiesen, ohne diese erneut zu betrachten und abzuwägen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Insofern empfehlen wir nicht nur die Anlage von einer Geländemulde von mindestens 500 qm im Bebauungsplan zu verankern, sondern auch die Festsetzung der Anlage der Geländemulde mit einer Tiefe von mindestens 30 cm unterhalb der Sohlentiefe des Fuchsgrabens einschl. einer Einberechnung eines Sicherheitsaufschlags für Starkregenereignisse oder Ereignisse wie Binnenhochwasser. Nur damit ist aus unserer Sicht die Betrachtung der abwehrfähigen Gefahr von Oberflächenwasser (einschl. Berücksichtigung Grundwasser einschl. Berücksichtigung der Sandkiete mit Einleitung des Niederschlagswassers vom Dorfkern und Ableitung über Fuchsgraben, Vernässung, Versiegelung etc.) im Bebauungsplan vollständig.</p> <p>In diesem Zusammenhang können wir zwar die planerische Zurückhaltung hinsichtlich einer Vorwegnahme der Umsetzung der bautechnischen Ausführungsplanung mit entsprechenden Bodenuntersuchungen nachvollziehen. Aber eine fehlende Festsetzung zur Tiefe der Geländemulde, die in Abhängigkeit zu anderen verbindlichen Regelungen (u.a. Höhe der Stichstraße WA4, Höhe der Grundstücke WA4, Berücksichtigung der Bodenverhältnisse, Berücksichtigung Hochwasserschutz ...) zu betrachten ist, ist maßgeblich für die Umsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung.</p> <p>17.2) Wir regen zudem an, eine bautechnische Verbindung zwischen der Geländemulde und dem Fuchsgraben zu schaffen, die es ermöglicht, stark anstauendes Oberflächenwasser in den Fuchsgraben zu leiten. Damit soll einer Zunahme der Vernässung durch schlechte Versickerungsentwicklungen vorgebeugt werden.</p> <p>17.3) Bezugnehmend auf die Größe des geplanten Bereichs SPE4 regen wir an, die Größe der SPE4 in den südlichen Bereich in Richtung Sophienthaler Straße auszudehnen (siehe nachfolgende Abbildung), um die natürliche Retention zu erhalten. Mit der Ausdehnung sollten die Wirkungen des Oberflächenwassers im Gefälle Berücksichtigung finden. Die Sophienthaler Straße hat lt. den Unterlagen eine Höhe von ca. 7,55 m ü. NHN, der tiefste Punkt in der SPE4 beträgt 6,8 m ü. NHN, entlang des Grundstücks der Flurstücke 475 und 476 beträgt die Höhe 6,7 m ü. NHN. Zu beobachten ist bei Starkregenereignissen, dass das Oberflächenwasser entlang des Gefälles in Richtung geplanter SPE4 fließt.</p> <p><i>Abbildungen hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>17.4) Abschließend beantragen wir aus allen vorgenannten Gründen die Errichtung der Geländemulde vor erster Bauaktivität im geplanten WA4 einschl. der Festsetzung im Bebauungsplan, um bereits mit Eintritt in die Erschließung und erster Bauaktivitäten bestehende Gefahren abzuwehren.</p>	<p>Zu 17.2) Die Verbindung zwischen Retentionsfläche und Fuchsgraben kann im Rahmen der Umsetzung (technische Planung zu SPE4) betrachtet und gegebenenfalls auch dort berücksichtigt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis eingefügt. Planungsrechtlich ist diese Möglichkeit im Rahmen der Umsetzung von SPE 4 grundsätzlich zulässig. Dem Hinweis wird in obengenannter Weise gefolgt</p> <p>Zu 17.3) Der Sachverhalt wurde anhand der amtlichen Vermessungsgrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs geprüft. SPE4 bildet mit SPE3 eine planerische Einheit und kommt dem Grundgedanken der beabsichtigten Rückhaltungsfunktionen nach. Die resultierende Höhenentwicklung in der Realität verläuft in Richtung Fuchsgraben. In Verbindung mit den oben bereits erfolgten Abwägungen zum Sachthema Regenwasserbewirtschaftung bleibt die Planung hier unverändert. Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Zu 17.4) Der Gedanke ist grundsätzlich nachvollziehbar. Es sollte eine zusammenhänge technische Planung für den Bereich zwischen „Stichweg“, WA4 und SPE 4 erfolgen, um dem angesprochenen Thema bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzukommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und der Sachverhalt durch die Gemeinde als Entwicklungsträger berücksichtigt. Eine Festsetzung zum zeitlichen Ablauf der Umsetzung ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>18.) In den genannten Zusammenhängen regen wir an zu überdenken, ob im Zusammenwirken mit dem geplanten WA4 und unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren wie die Wechselwirkung zum Bauhof (auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit) der Bau einer Geländemulde und das Vorhalten des WA4 als Bauland notwendig erscheint.</p> <p>Die Nutzung der gesamten Fläche zwischen Sophienthaler Straße im Süden und geplantem Bereich des WA3 könnte als natürliche Retentionsfläche für die Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bauungen einschl. erweiterte Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen dienen.</p> <p>Darüber hinaus kann diese Fläche als Offenlandbereich dem Wachstum der Artenvielfalt entsprechen. Die Amphibienvielfalt, die Insektenvielfalt und ausreichend Platz für Frösche, Kröten, Echsen und einige tierische Arten mehr können durch den Erhalt der gesamten Fläche als Offenland gefördert werden. Der wirtschaftliche Aspekt des Verzichts auf umfangreiche Gestaltungs- und Baumaßnahmen ist ebenso zu berücksichtigen. Die Gesamtkosten als umlagefähige Kosten dürften sich durch einen Verzicht auf die Fläche als Baufläche erheblich minimieren und zur finanziellen Attraktivität der übrigen Grundstücke beitragen. Insofern greifen wir erneut unseren Vorschlag aus der Stellungnahme zur ersten Beteiligung auf.</p> <p><i>Abbildung hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>[...]</p> <p>20.) Hinweise zu den Erläuterungen der Grünordnung</p> <p>Unter Punkt 1.8.4. wird auf das Gutachten mit der artenschutzrechtlichen Bearbeitung des Plangebiets verwiesen. Als Untersuchungstermine wurden der 15.06. 2021, der 25.08.2021 und der 14.09.2021 benannt. Zudem ist von einer artenarmen Tiervielfalt die Rede.</p> <p>Im Bereich der geplanten SPE5 gibt es einen Fasan mit mehreren Weibchen, die seit mindestens 3 Jahren ihren Quartier- und Brutplatz in der dichtgeschützten wilden Hecke haben. Der Fasan unterliegt wie alle europäischen Vogelarten dem allgemeinen Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL). Eine intensive Bebauung im geplanten WA 4 mit Eingriff in die schützende Hecke kann Bestandsrückgänge auslösen (Verlust von Deckung, zu wenig Nahrung für die Küken). Nachweise über das Vorkommen der Fasane liegen uns fotografisch gesichert vor. Letztmalig haben wir das Fasanenmännchen im Januar 2023 gesichtet. Seine Rufe sind jedoch sehr oft zu hören.</p> <p>Wir möchten ferner anmerken, dass der Biber nachweislich bis mind. November 2021 im Fuchsgraben aktiv war.</p> <p><i>Abbildung hier nicht dargestellt – redaktionelle Anmerkung</i></p> <p>Den Ausführungen im Bericht ist demzufolge zu widersprechen. Es ist nachgewiesen, dass eine aktuelle Biberaktivität im Jahr 2021 stattgefunden hat. Für problematisch erachten wir, dass am 25.08.2021 und am 14.09.2021 Untersuchungstermine durchgeführt wurden, aber die Biberproblematik nicht erkannt wurde. Hier kommen Zweifel an einer korrekten Durchführung der Untersuchungen auf.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 18.) All die genannten und in den vorangegangenen Punkten bereits einzeln in die Abwägung eingestellten Belange wurden im Rahmen der Planung ausführlich betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Zusammenfassend wird der Entwicklung der benannten Grundstücksfläche im städtebaulichen Zusammenhang der Gesamtplanung des Bereiches und der Gemeinde als Ganzes ein sehr hohes Gewicht zugemessen. Die Planung bleibt mit den in den einzelnen Abwägungspunkten benannten Ergänzungen unverändert.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 20.) Die betroffenen Umweltbelange wurden umfassend durch den Fachgutachter Dipl.-Ing. Uwe Krauter aus Treplin untersucht. Das Büro ist seit vielen Jahren in der Region und speziell auch in Letschin tätig. Seine tiefgründige fachliche Arbeit wird sowohl von der Gemeinde als auch von den Fachbehörden im Landkreis und im Land Brandenburg anerkannt. Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages ist auch die Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen eines eigenständigen Gutachtens von Dipl.-Biologe Norbert Wedel.</p> <p>Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht in Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hineingeplant wird. Auch der vorliegende Fachbeitrag einschließlich des Gutachtens wurde mit den Behörden abgestimmt und zur Stellungnahme mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgelegt. In Anlage 4 zur Begründung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes wurde die Integration der naturschutzfachlichen Belange in die Bauleitplanung dokumentiert. Beispielsweise sind mit der Festsetzung 18 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan integriert worden (hier speziell für Reptilien). Weiter Maßnahmen sind auch für die WA – Gebiete festgesetzt z.B. Festsetzung 17 (Nistkästen). Im Übrigen wird in den Fuchsgraben einschließlich seiner Uferbereiche sowie in die Fläche SPE5 nicht eingegriffen, sondern diese durch SPE-Festsetzungen gesichert.</p> <p>Dem Widerspruch mit der Forderung nach weiteren Untersuchungen wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p>Darüber hinaus sind neben einigen Blindschleichen auch mehrfach Ringelnattern (nicht nur wie bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeführt) im Sommer 2022 von uns gesichtet worden. Die Naturschutzverbände beschreiben in diversen Medien, dass es aufgrund zweier überaus trockener Jahre (2021 / 2022) nachvollziehbar ist, dass keine geschützten Arten gefunden werden konnten und stufen vereinzelte Begehungen als nicht seriöse Bewertungsgrundlagen ein.</p> <p>21.) Wir regen an, neben den bereits getroffenen Festsetzungen weitere Maßnahmen für die Schaffung von Lebensräumen verschiedener Arten zu treffen. So könnte beispielsweise eine Begrenzung durch freiwachsende Hecken die geplanten WA 3 oder WA 4 von der SPE4 für den Lebensraum der verschiedenen Arten abgrenzen. Es könnten auch Beleuchtungen für Straßen, Zufahrten und Wege eingesetzt werden, die grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet sind und nicht in die freie Landschaft strahlen.</p> <p>22.) Fazit: Im Ergebnis bisheriger Abwägungen und den erneuten getätigten Hinweisen regen wir, auch unter Beiziehung unseres ursprünglichen Vorschlags aus der ersten Beteiligung an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf WA4 unter Erweiterung der Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen und Zuordnung der Fläche zu SPE4 - Ausweitung der Fläche SPE4 in den südlichen Bereich wie bereits beschrieben - Nutzung der kompletten Fläche SPE4 als natürliche Retentionsfläche für Versickerung Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bauungen im Umfeld zur zusätzlichen Versickerungsmöglichkeit - neben bereits vorhandener Gehölzstrukturen den Bereich SPE4 als Wiese mit vereinzelter Baumbepflanzung belassen, ggf. Pflanzung einer freiwachsenden Hecke und Schaffung einer Mulde zur Abgrenzung WA 3 - Verzicht auf Bau / Anlage einer Stichstraße zwischen WA3 und WA4 <p>Wir sind der Meinung, dass es neben unseren Argumenten zum Entwurf des Bebauungsplans auch ökologisch und ökonomisch Sinn ergeben kann, in einer erneuten Abwägung unseren Vorschlägen zu folgen.</p>	<p>Zu 21.) Die Anregung wurde unter Beachtung aller Belange geprüft. Mit der Festsetzung Nr. 14 wurden die entsprechenden Pflanzungen von Gehölzen als Tuffsdemulde als perennierendes Gewässer und Totholz- und Lesesteinhaufen (CEF) geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet eine ausgewogene Abwägung aller Belange untereinander und Gegeneinander gerecht vorzunehmen und in die Planung zu integrieren. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 22.) Nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wie in den vorangegangenen Punkten jeweils im Einzelnen in die Abwägung eingestellt und erläutert, wird an der Planung in unveränderter Form festgehalten. Hierbei spielen gerade die ökologischen Belange im Rahmen der Betrachtungen des grünordnerischen Fachbeitrages eine große Rolle. Auch die ökonomischen Auswirkungen wurden dabei von der Gemeinde berücksichtigt. <u>Kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>