



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

und im Parallelverfahren mit dem
Bebauungsplan „Wohnen zwischen
Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Letschin
vertreten durch den Bürgermeister
Michael Böttcher
Bahnhofstraße 30a
15324 Letschin

Auftragnehmer:

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

Januar 2025



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

und im Parallelverfahren mit dem
Bebauungsplan „Wohnen zwischen
Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Einleitungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____, Beschluss Nr. _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. _____ vom _____.

Gemeinde Letschin

Bürgermeister

Siegel

2. Die 10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Gemeindevertretung beschlossen.

Gemeinde Letschin

Bürgermeister

Siegel

3. Die Genehmigung der 10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ort, Datum

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Die 10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, mit Beschluss-Nr. _____ vom _____ und Genehmigung vom _____ AZ _____ wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Letschin

Bürgermeister

Siegel

5. Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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) hingewiesen worden.

Gemeinde Letschin

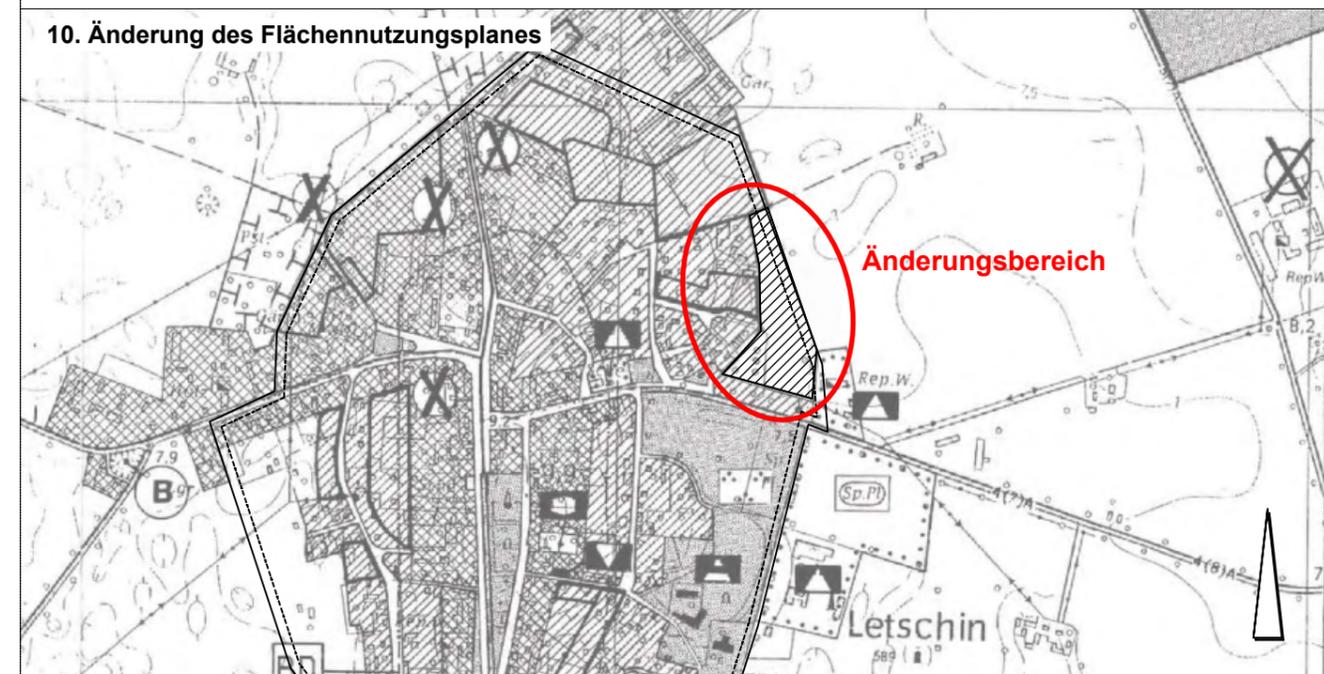
Bürgermeister

Siegel

Planausschnitt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin



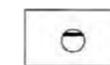
10. Änderung des Flächennutzungsplanes



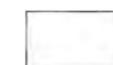
Zeichenerklärung der 10. Änderung



Wohnbauflächen Bestand / Planung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Fläche für Ver- und Entsorgung
mit Zweckbestimmung "Abwasser"
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



Bodendenkmalbereich
§ 5 Abs. 4 BauGB

Als Plangrundlage für die Darstellung der 10. Änderung dient ein Ausschnitt des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin vom 01.09.2000 (Plangrundlage DTK10).

Gemeinde Letschin, OT Letschin

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin

1. Entwurf

Maßstab 1 : 10.000

Januar 2025

Dipl.-Ing. Stefan Bolck Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung





Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

10. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

und im Parallelverfahren mit dem
Bebauungsplan „Wohnen zwischen
Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

Begründung

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

Begründung zum 1. Entwurf

Inhalt

1. Anlass der Planänderung	1
2. Das Plangebiet – Lage und Bestandsnutzung	1
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2. Informelle Planungen	6
4. Ziele und Inhalt der Planänderung	7
4.1. Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.....	7
4.2. Ziel und Inhalt der geplanten Änderung.....	8
4.3. Erschließung	9
4.4. Belange des Hochwasserschutzes.....	9
4.5. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche.....	11
5. Auswirkungen der Planung	12
5.1. Umweltauswirkungen	12
5.2. Weitere Auswirkungen	17
6. Hinweise zum Verfahren	18
6.1. Verfahrensablauf.....	18
6.2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	18
6.3. Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	19
7. Flächenbilanz	21

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

1. Anlass der Planänderung

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. Die Wohnraumentwicklung muss daher langfristig auch auf anderen geeigneten Flächen erfolgen. 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 hierbei 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 bilden 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“ einschließlich der hierfür erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen (Beschl.-Nr. GV-120/2021 und GV-121/2021).

Mit der vorliegenden Planung werden Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB zu Wohnbauland umgewandelt, was ein Erfordernis für einen Bebauungsplan auslöst. Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nur teilweise Wohnbauflächen darstellt, erfolgt gemäß Entwicklungsgebot die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Das Plangebiet – Lage und Bestandsnutzung

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Letschin und bildet dort im direkten Anschluss an die Wohnbebauung im Hehl den Übergang in den offenen Landschaftsraum. Grundlage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ (im Parallelverfahren), wobei eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur für den östlichen Bereich erforderlich ist (vgl. Kapitel 4.1). Westlich schließt der Änderungsbereich an das historisch gewachsene Einfamilienhausgebiet am Hehl an. Südlich wird er durch die Wohnbebauung an der Sophienthaler Straße begrenzt, im Osten und Norden reicht er bis an den Fuchsgraben heran.

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 langfristig auch der östlich an das Plangebiet grenzende Bauhof berücksichtigt werden, der als gegenwärtige gewerbliche Nutzung ebenfalls einen potenziellen Nutzungskonflikt (Lärmschutz) mit der geplanten Wohnnutzung darstellt. Der Bauhof wird durch dichte Gehölze entlang des Fuchsgrabens von den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen abgeschirmt und ist nicht einsehbar.

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 entsprechenden Einrichtungen wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlichen Raum, der Ortsteil Letschin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt (siehe Kapitel 3.1). Die nächst größere Stadt Seelow (Mittelzentrum) befindet sich südlich rund 12 km entfernt.

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).

Westlich der Ortslage Letschin befinden sich in rund 1 km Entfernung vom Änderungsbereich Windkraftanlagen, ein Windvorranggebiet ist nicht geplant. Eine Beeinträchtigung auf die geplante Wohnraumentwicklung kann aufgrund der Lage und Entfernung ausgeschlossen werden.

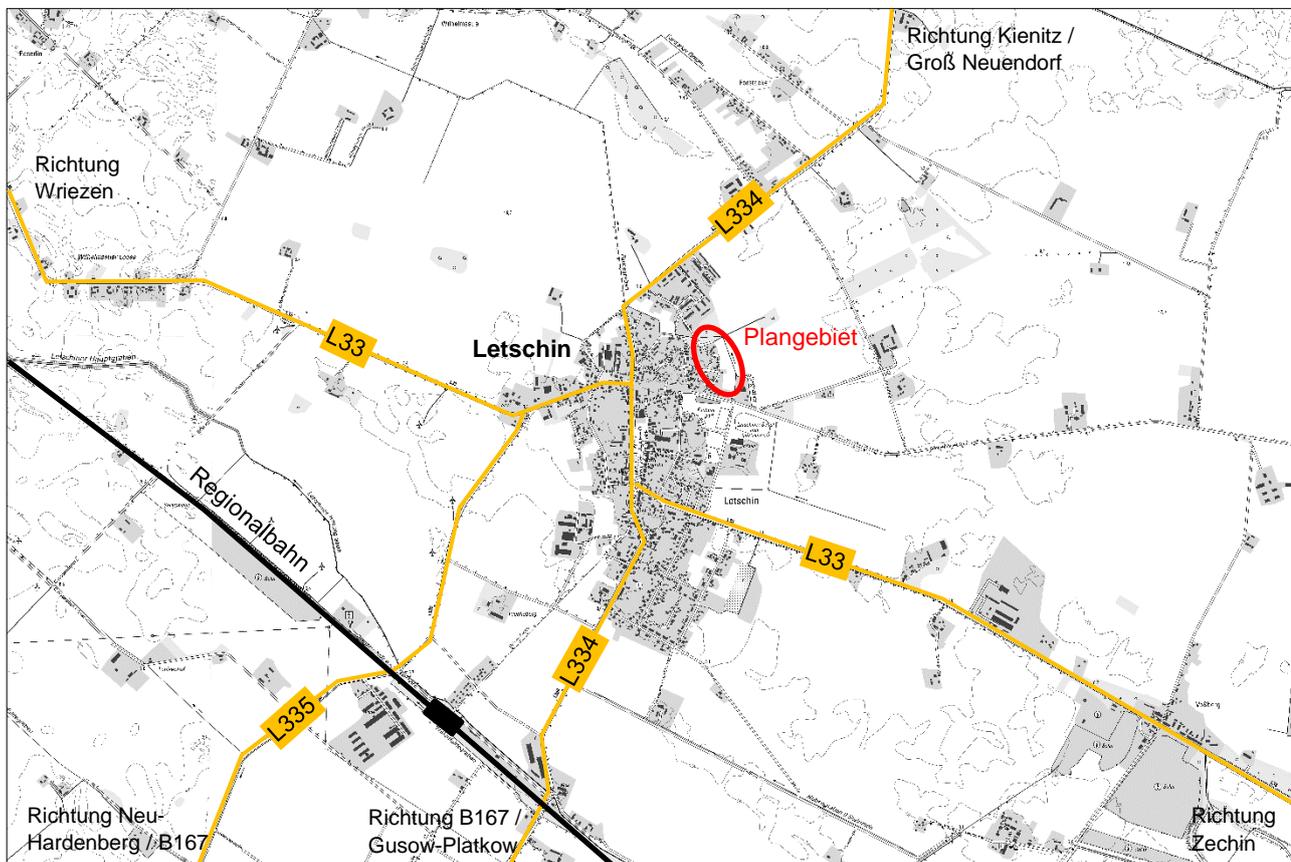


Abbildung 1 Lage in der Gemarkung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

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 sowie beinahe für den gesamten Ort eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser, Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt (Stand November 2024). Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsraum oder angrenzend nicht vorhanden.

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 auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung integriert und überwiegend erhalten bleiben. Gleiches gilt für den Fuchsgraben.

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

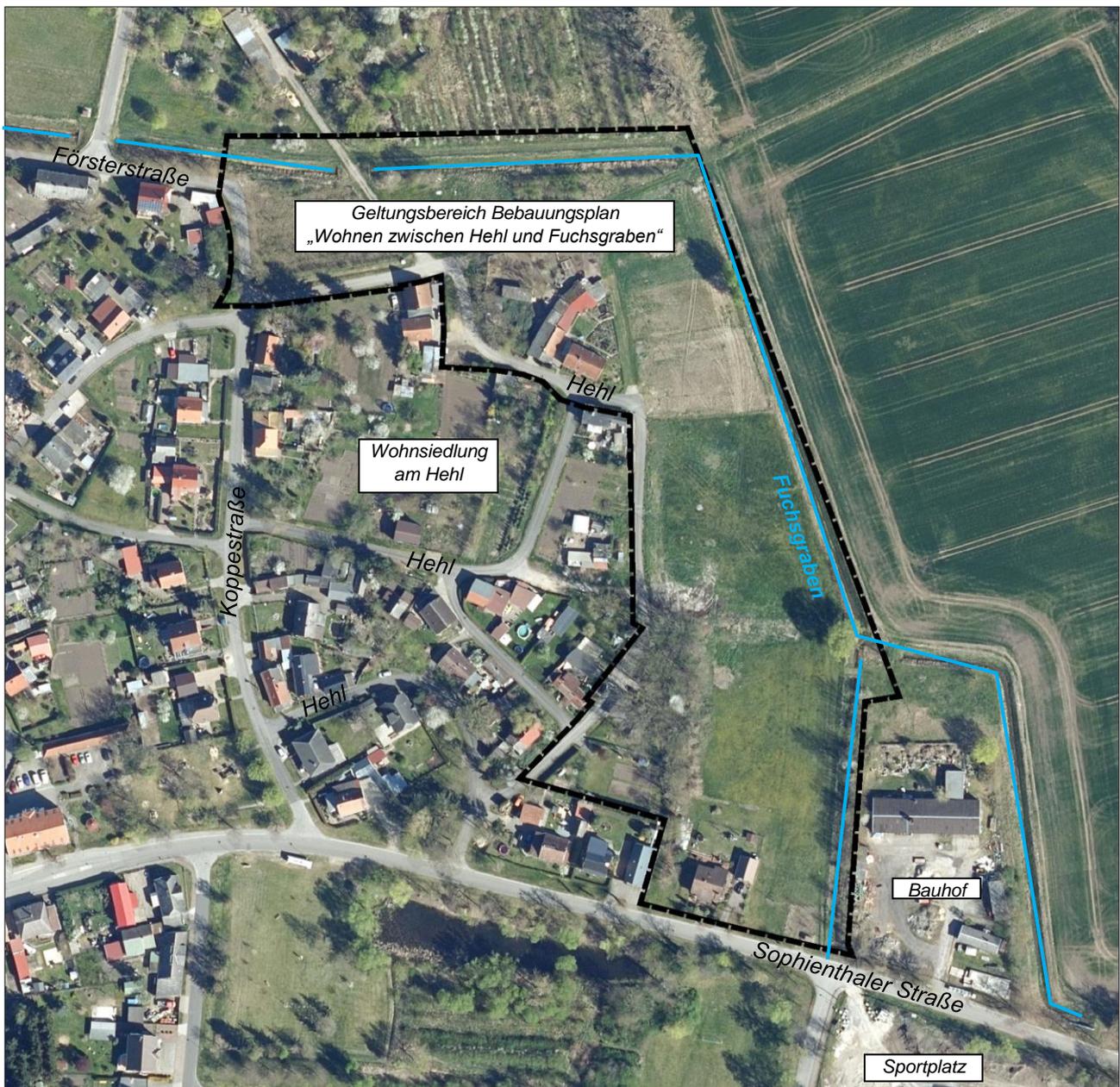


Abbildung 2 Bestandsnutzung (unmaßstäblich), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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), Grundsätzen (G) und sonstigen Erfordernissen 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 (Z 6.2) verläuft südwestlich von Letschin und wird durch die Planung nicht berührt.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ 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 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 sowie vom 15.02.2023 zum BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ 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 [Dezember 2022] 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 (Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete) vereinbar. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung kann entsprechend Ziel 5.4 ausgeschlossen werden.

„Es wird festgestellt, dass [...] der eingereichten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin (im Bereich des BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“) derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen.“

(Auszug aus der Stellungnahme vom 18.11.2021)

Dies wurde mit erneuter Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestätigt:

„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 zum BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“)

– 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).

Die Ausweisung von Windenergiegebieten im Umkreis des Plangebietes ist in der Entwurfsfassung des **sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“** vom Januar 2024 nicht vorgesehen.

Ein **integrierter Regionalplan Oderland-Spree** befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Laufe des Verfahrens wurde der Vorentwurf des integrierten Regionalplans vom 29.11.2021 (Teil I) und 28.11.2022 (Teil II) bekannt gemacht. Die regionale Planungsstelle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ (G 3.5.1.1) 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 zum BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“) 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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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. Weitere Erläuterungen hierzu und zur Berücksichtigung der Belange zum Hochwasserschutz erfolgen in Kapitel 4.3.

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 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.“
(Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 11.11.2021)

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

3.2. Informelle Planungen

– Dorferneuerungsplanung

Für den Ortsteil Letschin liegt eine Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2004 vor. Die dort dargestellten Planungsziele wurden im Zusammenhang mit aktuellen Rahmenbedingungen untersucht und in aktualisierter und präziser Form in die Bereichsentwicklungskonzeption „Wohnen am Fuchsgraben“ für den gesamten Bereich zwischen hehl, Kienitzer Straße und Sophienthaler Straße integriert (siehe folgenden Abschnitt). So wurden beispielsweise die Grundgedanken zur Ortsrandgestaltung und -bepflanzung aufgenommen und verbindende und gliedernde Grünzüge berücksichtigt. Hierdurch sollen 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 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 hierbei 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.

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.

4. Ziele und Inhalt der Planänderung

4.1. Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Im Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin („Gemeinsamer 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 nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs des BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ bereits großzügig als Wohnbaufläche dargestellt, was den aktuellen Entwicklungszielen entspricht. Ebenso ist der Bereich entlang der Sophienthalerstraße bereits für einen rund 35 - 40 m tiefen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. 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

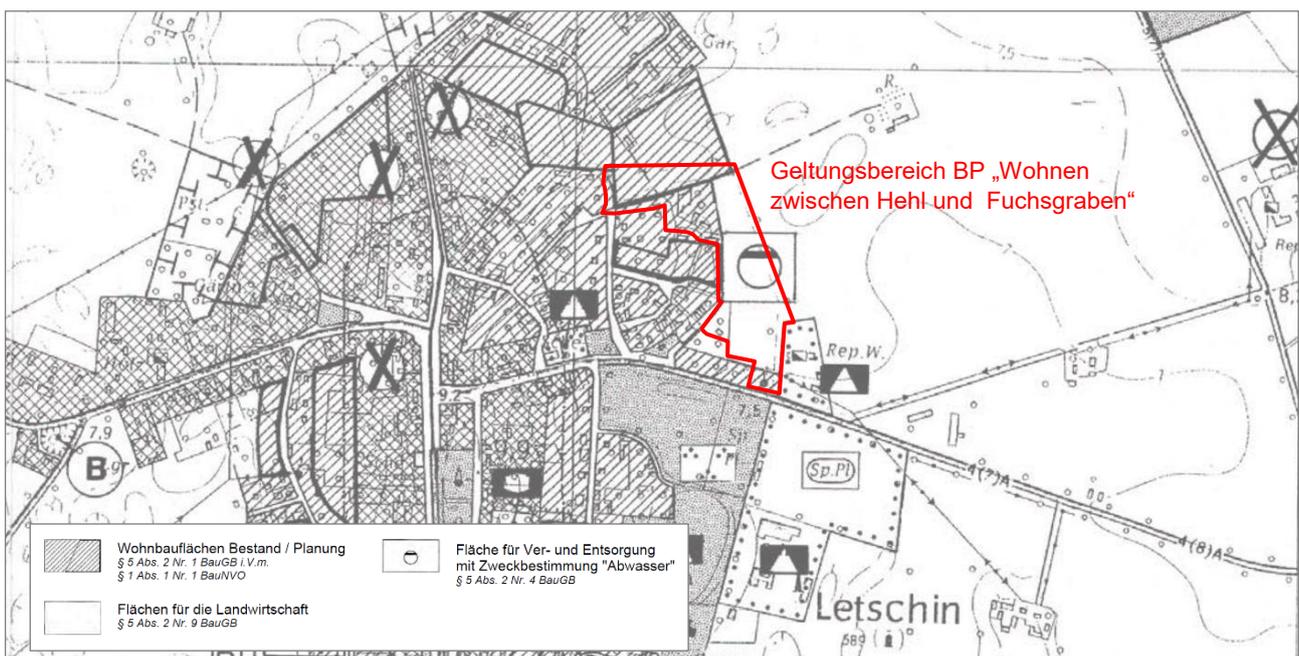


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich). Rot umrandet ist der Geltungsbereich des BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“, für das teilweise die Änderung von Landwirtschafts- in Wohnbauflächen erforderlich ist.

spielt diese Splitterfläche zwischen Bebauung und Fuchsgraben keine Rolle. Weiterhin ist als Entwicklungsziel ohne konkrete Darstellung die Eingrünung der Orte in Abgrenzung zur Landschaft im Erläuterungsbericht festgeschrieben.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Abrundung des Hehls bis an den Fuchsgraben heran somit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar – auch wenn er den im Erläuterungsbericht beschriebenen Zielen für die Siedlungsentwicklung in Letschin (Erweiterung bereits erschlossener Bereiche) grundsätzlich entspricht. **Der Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ ist somit nur teilweise aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.** Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen östlichen Teilbereich erforderlich.

4.2. Ziel und Inhalt der geplanten Änderung

In Umsetzung des Bereichsentwicklungskonzeptes ist grundlegendes Planungsziel die östliche Erweiterung und städtebaulich sinnvolle Ergänzung der kleinteiligen, mit viel Grün aufgelockerten Bebauungsstruktur im Hehl bis zum Fuchsgraben heran. Dabei steht vor allem die städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes und Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung sowie deren Eingrünung am Fuchsgraben im Vordergrund.

Für die Bauleitplanung lassen sich somit folgende grundlegende 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.

Hierfür werden auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ (im Parallelverfahren) detaillierte Festsetzungen getroffen und auf Ebene des Flächennutzungsplanes wesentliche Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB vorgenommen und die geplante Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt.

Für den Änderungsbereich erfolgt hierfür die **Änderung der Landwirtschaftsflächen in Wohnbauflächen** im Anschluss an die bereits als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Süden, Westen und Norden. Die symbolische Darstellung für eine **Fläche für die Abwasserentsorgung (Kläranlage) entfällt**, der Standort wurde an dieser Stelle nie realisiert und aufgegeben.

Auf eine gesonderte Darstellung der bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan verankerten Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da sich dieses Entwicklungsziel auf die gesamte Ortslage bezieht und keine räumlich nur punktuelle Darstellung dieses übergeordneten Planungsziels erfolgen soll.

Im Zuge der 10. Änderung wird außerdem ein innerhalb des Änderungsbereichs vorhandenes **Bodendenkmal** („Dorfkern deutsches Mittelalter/Neuzeit“, Nr. 60355) nachrichtlich übernommen, welches sich nahezu über den gesamten nördlichen Bereich des Ortes Letschin erstreckt. Von den entsprechenden Fachbehörden wurden diesbezüglich keine Einwände gegen die Planung übermittelt.

Im Vorentwurf war die Änderung der Zweckbestimmung der östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Dies wird nicht mehr verfolgt und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleibt in diesem Bereich unverändert.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden durch die Darstellungen der 10. Änderung geändert. Alle übrigen rechtsgültigen Darstellungen bleiben unverändert bestehen.

4.3. 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 (Trink- und Abwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation) angeknüpft werden. Hierfür wird die Verlegung entsprechender Anschlussleitungen erforderlich. Die betroffenen Medienträger wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt, grundlegende Einwände gegen die Planung wurden hierbei nicht übermittelt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet über die Straßen Hehl oder 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. Über die Bestandstraßen kann auch der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgen.

Der durch die Planung zusätzlich induzierte Verkehr wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken. Dieser kann von den Bestandsstraßen aufgenommen werden.

Detaillierte Ausführungen zur Erschließung erfolgen im Rahmen der Bebauungsplanung. Für die Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung ist die Erschließung ausreichend gesichert.

4.4. Belange des Hochwasserschutzes

Der Änderungsbereich 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 zum BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“). 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 vorkommt (HQ100), 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 könnte. Das Hochwasserrisiko wird demnach als niedrig eingestuft (siehe Abbildung 4 auf Seite 10). Im Falle einer vollständigen Überflutung des Plangebietes können Wassertiefen bis zu 2m auftreten (vgl. Gefahren- und Risikokarte HQextrem, Auskunftsplattform Wasser des Land Brandenburg).

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 auch Kapitel 0). 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 4); Bereiche außerhalb des Risikogebietes sind im Wesentlichen bereits bebaut, werden anderweitig genutzt (Friedhof Letschin) oder sind eigentumsrechtlich nicht verfügbar. 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. Auf Ebene der Bebauungsplanung werden zur Minderung des baulichen Eingriffs sowie zur Vorbeugung und zum Schutz vor Hochwasserschäden insbesondere Festsetzungen für eine flächensparende Bebauung und eine hochwasserangepasste Bauausführung getroffen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine grundlegenden Hinweise übermittelt, die eine Wohnflächenentwicklung innerhalb des Plangebietes im Grundsatz ausschließen.

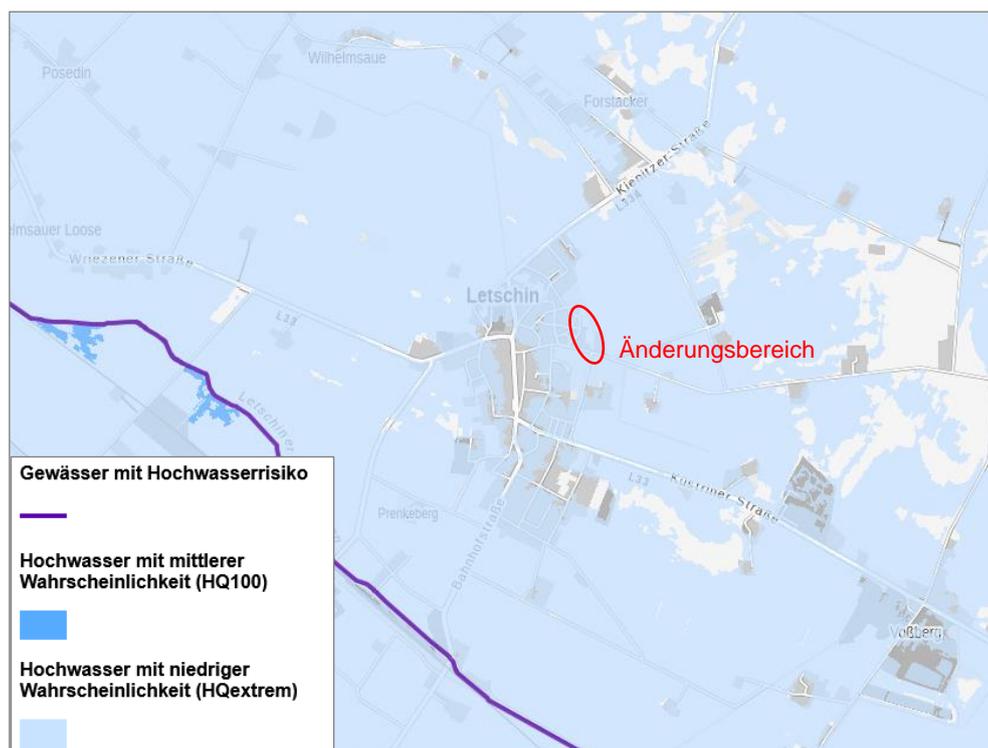


Abbildung 4 Die Ortslage Letschin befindet sich nahezu vollständig innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Die Darstellung zeigt die Ausdehnung der überfluteten Flächen infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers und ohne die Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen. Quelle: Hochwasserrisikokarte, APW Land Brandenburg

4.5. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Bei der Planung kommt es zur Umwandlung von rund 1,4 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 1,4 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 von besonderer Bedeutung.

Potenziale hierfür kann die Gemeinde am Fuchsgraben, östlich vom Hehl, zur kleinteiligen Erweiterung auf kommunalen Flurstücken anbieten. Entsprechend Bereichsentwicklungskonzept (siehe Kapitel 3.2) 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 oder für die Landwirtschaft besonders bedeutsamer Flächen 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 4.1). 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.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Umweltauswirkungen

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ wird ein detaillierter Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Überprüfung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Für detaillierte Auswirkungen wird dezidiert auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Wesentliche Aussagen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden auf Grundlage des Umweltberichts zusammengefasst.

– Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mindestens rd. 3 km entfernt (SPA-Gebiet „Mittlere Oderniederung“ und FFH-Gebiet „Oderau Kienitz“) und erstrecken sich nordöstlich des Plangebietes entlang der Oder. Durch den großen Abstand kommt es mit Sicherheit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgebiete, ihren beheimateten geschützten Arten sowie zu Konflikten mit den Schutzgebietszielen und Managementplänen. Vorprüfungen zu möglichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten wie beispielsweise eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sind nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Planung kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für detaillierte Ausführungen zu den wertgebenden Arten und Erhaltungszielen und -maßnahmen der Schutzgebiete wird dezidiert auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen zwischen Fuchsgraben und Hehl“ verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden oder geplant. Das Plangebiet befindet sich

– Schutzgut Boden und Fläche

Die aktuelle Baugesetzgebung und auch das aktuelle Naturschutzrecht fördern insbesondere die Innenentwicklung bzw. Entwicklung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, was bedeutet, dass bereits erschlossene und baulich stark vorgeprägte Flächen in den Ortslagen verstärkt genutzt werden sollen. Dieser Umstand wird mit der vorliegenden Planung zur Abrundung der vorhandenen Siedlungsfläche beabsichtigt, sodass das Schutzgut Fläche eine besondere Eignung für eine derartige Entwicklung aufweist.

Das Plangebiet ist laut naturräumlicher Gliederung nach Scholz (1962) dem Oderbruch im Odertal zuzuordnen. Laut Geoportal des LGBR sind im Plangebiet als Oberbodenart im Norden schluffiger Lehm und im Süden lehmiger Ton vorhanden. Es handelt sich um Gleyböden in holozänen Auen mit hohem Retentionspotenzial. Böden mit besonderer Funktionsausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial liegt vorherrschend bei > 50 und überwiegend zwischen 30 und 50. Die Humusgehaltsklasse im Oberboden ist der Humusgehaltsklasse h 3 (2-4%) zuzuordnen. Der Boden wird aktuell insbesondere bezüglich des abiotischen Ertragspotenzials landwirtschaftlich genutzt. Die aktuelle Vegetationsdecke weist jedoch auf eine Übernutzung als Standweide hin, insbesondere sind Pflanzenarten dominant vorhanden, die auf eine Trittdichtung der Böden hinweisen.

Für das Schutzgut Boden hat die Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Trittschäden daher eine mittlere Bedeutung.

Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 11.11.2021 sind keine altlastenverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen vorhanden. Schädliche Bodenveränderungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Funktionsstörung der Schutzgüter Boden und Fläche ergibt sich mit der Planung hauptsächlich durch Versiegelung der Fläche, die im Bestand praktisch nicht versiegelt ist. Die geplanten Eingriffe in das Schutzgut können durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ kompensiert werden. Dort sind großzügige Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, welche die Schutzgüter Boden und Fläche deutlich aufwerten.

– *Schutzgut Wasserhaushalt*

Das Plangebiet liegt innerhalb des hydrogeologischen Großraums des nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiets in der naturräumlichen Einheit des Oderbruchs (Haupteinheit Odertal). Es handelt sich um das Haupteinzugsgebiet der Oder und dem Teileinzugsgebiet des Letschiner Hauptgrabens (APW, Stand Dezember 2024).

Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche beträgt 2 m. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 1-2 m u. GOK. Laut LBGR Brandenburg (abgerufen im November 2024) ist im nördlichen Teil des Plangebiets ein vorherrschend hoher Grundwasserstand mit geringem Stauwassereinfluss vorhanden. Im südlichen Teil besteht ein starker Stauwassereinfluss mit mittlerem Grundwasserstand. Die Gefährdungsstufen für Wassererosion liegen im geringen bis sehr geringen Bereich.

Eine Vorprägung des Wasserhaushalts liegt im Bereich versiegelter und verdichteter Verkehrs- und Wohnbauflächen vor, vorhanden insbesondere im westlichen Teil, sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung. Anzeichen einer Übernutzung und Trittverdichtung durch den Weidebetrieb sind vorhanden. Aktuelle grundwassergefährdende diffuse Einträge können sich durch den Hehl, die Koppestraße und die angrenzende Sophienthaler Straße ergeben. Es kann eingeschätzt werden, dass die Grundwasserneubildungsfunktion aktuell bereits Beeinträchtigungen aufweist.

Als Oberflächengewässer im Bereich des Plangebiets ist der Fuchsgraben als Gewässer II. Ordnung einschließlich Gewässerrandstreifen vorhanden, der eine wichtige Funktion zur Regulierung der Wasserstände im Bereich des Oderbruchs hat und regelmäßig gepflegt wird. Die Vorschriften zum Schutz von Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG sind einzuhalten und auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend zu beachten. Der Fuchsgraben ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL 2000/60/EG) berichtspflichtiges Gewässer. Das Plangebiet liegt im GEK-Gebiet „Letschiner Hauptgraben“. Mit der Planung wird kein Eingriff in den Fuchsgraben vorbereitet. Die Sicherung des Fuchsgrabens ist neben der Entwicklung eines lockeren Wohngebietes explizites Planungsziel, auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Festsetzungen. Die Planung steht den Bewirtschaftungszielen somit nicht entgegen. Ein Eingriff wird nicht vorbereitet.

Laut Stellungnahme des LfU vom 16.11.2021 befindet sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikobereich (HQextrem) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG, grundsätzliche Bau- oder Planungsverbote bestehen somit nicht. Das Hochwasserrisiko ist auf Grundlage des Risikobereichs HQextrem als niedrig einzustufen (siehe auch Kapitel 4.4). Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine grundlegenden Hinweise übermittelt, die eine Wohnflächenentwicklung innerhalb des Plangebietes im Grundsatz ausschließen. Es wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise verwiesen. Dies ergibt sich auch aus der Lage innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz im in Aufstellung befindlichen Integrierten Regionalplan Oderland-Spree. Demnach soll in Vorbehaltsgebiete-

ten für den vorbeugenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Der Hochwasserschutz wurde mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt, auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen verschiedene Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bebauung sowie für eine flächensparende Bebauung im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasserhaushalt sind durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren, werden auf Ebene des Bebauungsplanes verschiedene Festsetzungen zur Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung getroffen – auch im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes. Hierdurch wird auch die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Flächenversiegelung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Von einer erheblichen Verringerung des Grundwasservorkommens ist somit nicht auszugehen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ sind darüber hinaus großzügige Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die die vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensieren und das Schutzgut Wasserhaushalt zusätzlich aufwerten.

– Schutzgut Klima und Luft

Das Klima von Letschin ist als gemäßigt und warm einzuordnen. Letschin weist auch während der trockensten Monate einen hohen Niederschlag auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10,1°C und der jährliche Niederschlag liegt bei ca. 653 mm. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die bebaute Ortslage der Gemeinde Letschin, sodass das Standortklima noch siedlungsgeprägt ist. Damit ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein entsprechender Luftaustausch möglich. Durch die niedrige Topographie ist zu erwarten, dass nur geringe Kaltluftbewegungen erfolgen. Die Fläche befindet sich nicht in der Hauptwindrichtung zum Gemeindegebiet, sodass keine wesentlichen Luftaustauschbeziehungen durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt werden. Lokale Windsysteme sind aufgrund der geringen Topographie ebenfalls für den Standort nicht relevant.

Im Plangebiet finden sich einige größere Gehölzgruppen, die für die Evapotranspiration (Gesamtsumme des Wasserverlustes in einem Gebiet an die Atmosphäre) eine besondere Bedeutung am Standort haben. Im Zusammenhang mit den festgestellten Bodenarten und der vorherrschenden Nutzungen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass durch die Bodenverdichtung die Evaporation nicht mehr die volle Leistungsfähigkeit erreichen kann. Die vorhandenen Gehölze bleiben überwiegend erhalten. Neu geplante Gehölzpflanzungen werden einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation leisten. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen Festsetzungen für entsprechende Pflanzbindungen.

Die Flächen des Plangebietes (Weideflächen, Flächen mit kleinteiliger gärtnerischer Nutzung, Wohnbau- und Verkehrsflächen) bilden keine klimatisch und lufthygienisch bedeutsamen Ausgleichsräume für das Kleinklima ab. Eine Störung der Luftaustauschfunktion von kaltluftbildenden Bereichen ist durch das mit der Planung vorbereitete Vorhaben mit lockerer Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Aktuelle lärm- und schadstoffemittierende Einträge entstehen durch den Verkehr am Hehl und auf der Koppestraße im Westen sowie durch die angrenzende Sophienthaler Straße im Süden des Plangebiets. Durch die Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Licht, Erschütterungen, Schadstoffe) vorbereitet. Darauf bezugnehmend ist bereits eine Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Wohnbauflächen vorhanden.

Die zusätzliche Verkehrsbelegung der Erschließungsstraßen wird nicht erheblich sein und mit der Planung des Wohngebietes mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung auch keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung in der Umgebung erwartet. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Bei der Kumulation von Vorbelastung und Neuplanung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Ein erheblicher zusätzlicher Ausstoß von Treibhausgasen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind somit nicht zu erwarten.

- *Schutzgut Flora, Fauna und Biotope sowie biologische Vielfalt*

Zur Ermittlung der realen Vegetation des Untersuchungsgebietes und zur Einordnung in Biotoptypen gemäß Biotopkartierung Brandenburg wurden von 2020 bis 2024 mehrere Begehungen durchgeführt, auf der die Vegetationskartierung aufbaut. Diese wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ ausführlich dokumentiert. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Die potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet wäre laut Band XXIV der Eberswalder Forstlichen Schriftreihe (2005) ein Flatterulmen-Stieleichen-Hainbuchenwald der regulierten Stromauen; durch Eindeichung nicht mehr überflutete Aue (nährstoffkräftig) (E41). Innerhalb des Plangebietes ist keine potentiell natürliche Vegetation mehr vorhanden. Die bebauten Bereiche haben eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. In großen Teilen des Plangebietes erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Weidenutzung und kleinteilige gärtnerische Nutzung, der Boden und die Vegetation in diesen Bereichen weisen ebenfalls eine Störung auf. Der Fuchsgraben, der größtenteils keine gewässerbegleitende Vegetation im Bereich des Plangebiets aufweist, ist naturfern und war zum Begehungszeitpunkt trockengefallen. Es sind keine natürlichen Biotoptypen mehr vorhanden, der Bereich ist anthropogen vorgeprägt. Im Rahmen der Standortkartierung wurden folgende Biotoptypen innerhalb des Plangebiets festgestellt:

- Frischweiden, überwiegend als Standweide durch Schafe offenbar mehrfach pro Jahr genutzt, Anzeichen einer Übernutzung und Trittvverdichtung sind vorhanden,
- feldgehölzähnliche Baumgruppen im Siedlungsbereich, tlw. größerer zusammenhängender Bestand,
- naturferner, meist unbeschatteter Graben, abschnittsweise trocken gefallen,
- Verkehrsflächen, teilweise mit Asphalt voll versiegelt, teilweise als unbefestigte Wege mit mittigem Vegetationsstreifen,
- weitere anthropogen geprägte Biotoptypen zu geringen Flächenanteilen.

Geschützte Biotope konnten am Standort nicht erfasst werden. Festzuhalten ist, dass das Plangebiet durch die vorhandenen anthropogenen Nutzungen (hier insbesondere vorhandene Wohnbebauung, Verkehrsflächen, anthropogen genutzte Grünflächen, Standweide mit den Nachteilen der nicht unerheblichen Trittvverdichtung) bereits zu einem nicht unerheblichen Teil naturfern geprägte Flächen aufweist. Alle Biotoptypen weisen auf eine unterschiedliche intensive anthropogene Nutzung der Flächen hin. Mit der Planung ist vordergründig der Verlust der Frischweiden (Standweide) mit einem nur geringen Biotopwert zu erwarten. Die anderen Entwicklungsbereiche im Norden sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Ausgehend von den kartierten Biotoptypen und den angrenzenden Freiräumen ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und / oder Nahrungsbiotop für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten.

Der gesamte Bereich unterliegt einem hohen anthropogenen Nutzungsdruck durch vollversiegelte Bereiche, dörfliche Bebauung und den Verkehr der angrenzenden Verkehrswege. Vorprägend sind außerdem die zum Teil übernutzten Frischweiden im Gebiet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich nur wenige, eng begrenzte Rückzugsbereiche für die Fauna. Mögliche Lebensräume für Avifauna sind im Bereich der Gehölz- und Freiflächen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen anthropogen geprägten Nutzung ist auf der Fläche des Plangebiets vorwiegend mit dem Auftreten weit verbreiteter Vogelarten zu rechnen (z.B. Amsel, Elster, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling), die zudem eine geringe Störungsempfindlichkeit aufweisen. Als Gäste und Durchzügler können auch andere Arten, z.B. aus den benachbarten Feldfluren, nicht ausgeschlossen werden. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Baumbestände können Brutplätze, Nahrungsbiotope und Rückzugshabitate darstellen.

Typische Bewohner sind Kleinsäuger und Gehölzbrüter. Das Vorkommen von Röhrichtbrütern und Greifvögeln kann innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume bietet.

Amphibien können im Bereich des Fuchsgrabens vorkommen. Der Graben ist naturfern und größtenteils unbeschattet, weitgehend ohne Begleitvegetation. Amphibienwanderungen innerhalb des Plangebiets sind ebenfalls potenziell möglich. Geeignete Habitate für Reptilien sind möglicherweise vorhanden. Für Zauneidechsen besteht potenziell auf der nordwestlichen Fläche eine Vorkommens-Wahrscheinlichkeit. Ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb der Gehölze des Plangebiets kann ausgeschlossen werden. Durch die Insektenarmut hat der Bereich ebenfalls nur eine geringe Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse. Ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren von Fledermäusen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für weitere Säugetierarten wie den Biber hat das Plangebiet laut Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Vergangenheit eine Bedeutung als Lebensraum aufgewiesen. Aktuell weist das Wasser im Fuchsgraben jedoch eine zu geringe Fließbewegung auf. Der aktuell sehr niedrige Wasserstand mindert die Bedeutung des Fuchsgrabens als Lebensraum für den Biber ab. Auch für den Fischotter besteht prinzipiell die Möglichkeit, den Fuchsgraben als Durchzugsbereich zu nutzen. Die Verkrautung der Rohrdurchlässe und weitere Standortgegebenheiten erschweren die Nutzung für diese Tierart. Zusätzlich hat der Graben für Fische eine geringe Lebensraumqualität, was auch beeinträchtigend auf fischfressende Säugetierarten wirkt. Innerhalb des Fuchsgrabens findet kein Eingriff statt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Die Insektenfauna weist durch die gestörte Strukturvielfalt ein eher geringes Artenspektrum auf (Schmetterlinge, Käfer). Habitate, die als potenzielle Lebensräume für besonders geschützte Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Käfer und Spinnen dienen könnten, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) wird eine **artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG** durchgeführt. Beachtet werden hierbei auch Kartierungen zum Vorkommen von Biber, Fischotter, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht in Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes hinein geplant wird. Als unterstützende Maßnahmen werden Lebensraumstrukturen für Reptilien (Totholz- und Lesesteinhaufen) und für Amphibien (Geländemulde) angelegt sowie für Vögel und Fledermäuse (Quartier- und Nisthilfen) innerhalb des Plangebiets aufgehängt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

Auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ erfolgen verschiedene Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, die die Eingriffe in die Schutzgüter kompensieren. Gleichzeitig ist im Bereich der dort festgesetzten SPE-Flächen eine erhebliche Biotopaufwertung zu erwarten.

- *Schutzgut Landschaftsbild, Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter*

Das Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Letschin, der sich jedoch nicht mit der Rückseite, sondern mit der Vorderseite der Grundstücke aufgrund der aktuell außenliegenden Verkehrserschließung abbildet, was für die Landschaft nicht typisch ist. Der Bereich zwischen den bebauten Gebieten und dem Fuchsgraben wird zum einen durch die bereits beschriebene Standweide und zum anderen durch den Baumbestand abgebildet, sodass dies die Dominanten im Landschaftsbild darstellen. Außerdem befinden sich am Fuchsgraben vereinzelt Bäume und Laubgebüschgruppen, die ebenfalls eine Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

Das weitere Umfeld ist sehr landschaftstypisch durch landwirtschaftliche Nutzungen im Wechsel mit Baumgruppen oder kleineren Waldflächen gekennzeichnet. Der Verlauf der Gräben ist in der Land-

schaft nicht regelmäßig zu erkennen, da aufgrund der Pflegemaßnahmen oft keine begleitende Vegetation vorhanden ist. Das Landschaftsbild kann daher als orts- und landschaftstypisch bezeichnet werden, hat jedoch bezüglich der Ausbildung eines typischen Ortsrandes und der Erhöhung der Ablesbarkeit des vorhandenen Grabens noch Entwicklungspotential.

Als Kulturgut konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals Nr. 60355 „Dorfkern deutsches Mittelalter/Neuzeit (1336)“ liegt. Südlich der Sophienthaler Straße erstreckt sich das Gartendenkmal „Fontane-Park“. Unmittelbar angrenzend an die Sophienthaler Straße werden auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) ausschließlich Grün- bzw. SPE-Flächen festgesetzt, die weit nach Norden reichen und keinerlei Beeinträchtigung des Gartendenkmals auslösen. Es kann somit eingeschätzt werden, dass von der Planung und unter Beachtung der Ausdifferenzierung der zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplan keinerlei potenzielle Beeinträchtigungen für das Gartendenkmal ausgehen. Im Bereich des Plangebiets sind teilweise bebaute Grundstücke erfasst, sodass entsprechende Sachgüter vorhanden sind. Die Fläche wird vordergründig als landwirtschaftliche Fläche sowie gärtnerisch genutzt. Innerhalb der Offenflächen sind keine offiziellen Fußwege vorhanden. Die Möglichkeit der Nutzung der Flächen zur Naherholung ist gering. Für die Erholungsnutzung haben die Flächen aktuell keine Bedeutung.

Aktuell gehen von der Fläche keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Mögliche Lärmschutzkonflikte mit der vorgesehenen Wohnbebauung können aufgrund des südlich liegenden Schul- und Sportzentrums sowie des Bauhof auftreten. Zur Vermeidung entsprechender Konflikte sind Abstandsflächen als Pufferbereich vorgesehen, entsprechende Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Landesamt für Umwelt unter dieser Voraussetzung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken übermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung für die Einzigartigkeit, Schönheit und keinen besonderen Erholungswert der Umgebung aufweist. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (dörfliche Bebauung, Verkehrsflächen, technische Anlagen) werden das Landschaftsbild und der Erholungswert des Gebietes durch die vorliegende Planung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. In großen Bereichen ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch großzügig geplante Ersatzmaßnahmen vorgesehen, innerhalb derer arten- und strukturreiche Habitats mit gebietsheimischen Gehölzen dauerhaft gesichert und entwickelt werden sollen. Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungsfläche abgerundet. Zukünftig soll der Ortsrand durch die Abrundung des Siedlungsgebietes mit weiträumigen grünordnerischen Maßnahmen als weicher und harmonischer Übergang in die Landschaft gestaltet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden zukünftig nicht erheblich negativ im Vergleich zum Ist-Zustand sein, da es sich um eine überschaubare und städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bereits vorhandenen Wohngebiets handelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine Keller zulässig sein, wodurch die Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern (Bodendenkmal) vermieden wird.

5.2. Weitere Auswirkungen

Für die Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind keine weiteren wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6. Hinweise zum Verfahren

6.1. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung von Letschin hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Einleitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ beschlossen (Beschluss-Nr.: GV-120/2021). Das Parallelverfahren zeichnet sich durch eine enge zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt außerdem im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (weitere Ausführungen hierzu im folgenden Kapitel).

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 konnten. Für den Bebauungsplan erfolgte auf dieser Grundlage der Wechsel in das beschleunigte Verfahren. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Vor diesem Hintergrund wurde das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht fortgeführt. Der Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ wurde am 15.06.2023, Beschl.-Nr. GV-283/2023 als Satzung beschlossen und trat am 02.08.2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Letschin in Kraft.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 wurde § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt und ist daher nicht anwendbar. In Folge dessen ist auch der rechtswirksame Bebauungsplan unwirksam und bedarf der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB sowie der Rückführung ins Regelverfahren. In diesem Zuge ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (wieder) erforderlich. Das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher wieder aufgenommen und der 1. Entwurf unter Beachtung der übermittelten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.

Im Folgenden sind die wesentlichen Verfahrensschritte dokumentiert:

- *Aufstellungsbeschluss* 18.03.2021
- *Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Planungsanzeige*mit Schreiben vom 19.10.2021
- *Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1* 20.10 – 24.11.2021
- *Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*..... _____
- *Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*..... _____
- *Abwägungs- und Feststellungsbeschluss* _____

6.2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in seiner Gesamtaussage durch die geplante 10. Änderung nicht berührt sind, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. **Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden erfüllt (siehe Tabelle 1).**

Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind

- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
 - vom Monitoring nach § 4c BauGB
- abgesehen werden.

Obwohl keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig ist, wurde diese durchgeführt, um möglichst frühzeitig betroffene Belange in der Planung berücksichtigen zu können.

Tabelle 1: Prüfung der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB (Zusammenfassung)

Anwendungsvoraussetzungen	Anwendung auf das Vorhaben
Grundzüge der Planung werden nicht berührt	Die Änderung betrifft erheblich weniger als 1 % der Gesamtfläche des Flächennutzungsplanes. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in seiner Gesamtaussage sind durch die geplante 10. Änderung somit nicht berührt. → erfüllt
Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird eine detaillierte Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. → erfüllt
Es erfolgt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie	SPA- und FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete befinden sich in über 3,5 km Entfernung. → erfüllt

6.3. Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 22 Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange übermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Einwendungen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Die Landesplanung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsstelle Oderland-Spree bestätigten in ihren Stellungnahmen die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die Landesplanung wies außerdem darauf hin, dass für die Planung die Anrechnung auf das der Gemeinde Letschin zur Verfügung stehende Wohnbauflächenkontingent nach LEP HR erforderlich ist (vgl. Kapitel 3.1).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Märkisch-Oderland weist auf ein Bodendenkmal im Bereich des Plangebiets hin, was aus dem Flächennutzungsplan hervorgehen sollte. Der Denkmalbereich wird in die Darstellungen aufgenommen (siehe Kapitel 4.2). Die Untere Bodenschutzbehörde gibt Auskunft über altlastenverdächtige Flächen etc., wonach im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Demnach ist im Planverfahren zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Weiterhin ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und ausgleichende Kompensationsmaßnahmen entsprechend festzusetzen. Die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ (im Parallelverfahren) im Einzelnen untersucht und in die Planung eingestellt. Dort erfolgt auch eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen sowie die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Gemäß Stellungnahme des Gewässer- und Deichverbands Oderbruch ist der Gewässerrandstreifen entlang des Fuchsgrabens und des Dorfgrabens zum Fuchsgraben nicht zu beeinträchtigen und die Gewässerunterhaltung weiterhin zu gewährleisten. Das Landesamt für Umwelt wies ebenfalls auf die mit dem Fuchsgraben verbundenen Belange hin sowie auf das Erfordernis eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Dies wird auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung eingestellt und durch

geeignete Festsetzungen umgesetzt (u.a. SPE-Flächen, Grundflächenzahl etc.). Weiterhin wurde durch das LfU auf die Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen. Der Belang des Hochwasserschutzes wurde in die Planung eingestellt (vgl. Kapitel 4.4).

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände übermittelt verschiedene Anforderungen und Hinweise zu Umweltbelangen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung einzustellen sind und dort entsprechend Abwägung Berücksichtigung finden (z.B. Erforderlichkeit von Artenschutzgutachten, Durchlässigkeit von Einzäunungen für Kleintiere, teilversiegelte Zuwegungen).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern übermittelt. Hierbei wurden verschiedene umweltbezogene und weitere Belange (z.B. zur Munitionsbelastung, Verkehrserschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung) übermittelt, die vordergründig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind und dort entsprechend in die Planung und Abwägung eingestellt werden.

Darüber hinaus wird eine Nutzungsänderung des Flurstücks 481 bzw. eine Umwandlung in Bauland abgelehnt. Das Grundstück wird im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang zwischen bestehender Bebauung und geplanter Wohnbaufläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis der Nutzungsänderung, die bestehende Nutzung kann weiterhin ausgeübt werden. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs wird daher auf der vorbereitenden Bauleitplanung im Maßstab 1 zu 10.000 nicht auf diese Darstellung verzichtet. Eine Ausdifferenzierung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes, wo auf eine Überplanung des Flurstücks verzichtet wird.

Die in der Planung getroffene Bewertung der Fläche hinsichtlich des Hochwasserrisikos wird in Frage gestellt und diesbezüglich Hinweise zur Eignung als Baugrund übermittelt. Die Einschätzung des Hochwasserrisikos erfolgt anhand entsprechender Fachdaten des Landes Brandenburgs und wird durch die Fachbehörden bestätigt. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in die Planung eingestellt (vgl. Kapitel 4.4). Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen zusätzlich Aussagen zum Baugrund.

Es wird auf den Vorrang der Innenentwicklung verwiesen. Diesem Planungsgrundsatz wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen. Maßnahmen der Innenentwicklung umfassen in diesem Zusammenhang nicht ausschließlich „klassische“ Innenentwicklungsflächen, wie z.B. Nachverdichtung durch Baulückenschließung oder Um- und Wiedernutzung brachgefallener Bereiche, sondern auch Abrundung durch Spiegelung einseitig straßenbegleitender Bebauung. Dies steht auch nicht im Widerspruch zur planungsrechtlichen Beurteilung der Flächen als sogenannte Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB.

Zusätzlich wird die Änderung des Nutzungszwecks der östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zu „Kommunaler Bauhof“ gefordert. Eine Anpassung des Nutzungszwecks war noch im Vorentwurf der 10. Änderung vorgesehen, wird nun jedoch aufgrund (langfristiger) Absichten zur Verlagerung des Bauhofs nicht mehr verfolgt.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich somit keine grundlegenden Änderungen an den Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin.

7. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz, überschlägig

Planbezeichnung	10. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Gemeinde	Gemeinde Letschin, Ortsteil Letschin	
Landkreis	Landkreis Märkisch-Oderland	
Reg. Nr.	GL 5	
Flächenangaben in ha (gerundet)	Rechtswirksame Darstellung	Änderung
Änderungsbereich	1,6	
Wohnbauflächen	---	1,6
Fläche für Landwirtschaft	1,6	---
Fläche für Abwasserentsorgung	symbolisch	---

Quelle: eigene Ermittlungen