

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

**Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange  
an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren  
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**A. Allgemeine Angaben**

**Gemeinde**

**Letschin**

**[x] Bebauungsplan**

**B-Plan „Wohnen zwischen Hehl und  
Fuchsgraben“**

Vorentwurf Stand Juli 2021

**Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.11.2021**

**Eingangsbestätigung am: 21.10.2021**

**B. Stellungnahme der Behörde:**

**Bezeichnung der Behörde:**

**Landkreis Märkisch-Oderland**

Abs.:

Landratsamt Märkisch-Oderland  
Der Landrat  
Bauordnungsamt  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Datum: 24.11.2021  
Telefon: 03346 8507543  
Fax: 03346 8507509  
Bearb.: Dürr  
AZ.: 05019-21

**C. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen jeweils mit Begründung (Bgr), Rechtsgrundlagen (Rgl) und Möglichkeiten der Überwindung (Ü) sowie beabsichtigte eigene Planungen (P), die den o.g. Plan berühren können und Anregungen (A) der Ämter des Landkreises:**

**Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht**

Zum gegenwärtigen Planungsstand bestehen keine Einwände. Zur weiteren Planung möchte ich folgende Hinweise geben:

(H1) Derzeit sind in der Planzeichnung SPE Flächen ausgewiesen. Die Grünfestsetzungen müssen noch eindeutig den Grundstücken zugeordnet werden (wer setzt die Maßnahmen wo um).

(H2) In der textlichen Festsetzung 5. heißt es ... „Die Dachflächen sind mit roten **Dachsteinen** einzudecken.“ Es stellt sich jedoch in der Anwendung der Festsetzung die Frage, ob hiermit ein bestimmtes Material (Dachstein = Beton) gemeint ist und beispielsweise Dachziegel (Ton) nicht zulässig sind.

Besser erscheint die Formulierung aus der Begründung auf Seite 15 ...“Sattel- und Walmdächer mit roter **Dacheindeckung**...” zu verwenden.

(H3) Nach der Planzeichnung sind 2 Vollgeschosse zulässig. In der Textlichen Festsetzung 6. wird ausgeführt „das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.“ Entsprechend der Begründung Seite 15 soll eine untypisch hohe Gebäudeentwicklung durch das Aufsetzen eines Dachgeschosses verhindert werden. Es wird empfohlen, diesbezüglich Trauf- und Firsthöhe festzusetzen.

(H4) Das Plangebiet befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Dieser Hinweis ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Des Weiteren sind die Stellungnahmen 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 im Verfahren zu beachten.

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Trabs  
FDL Technische Bauaufsicht

# Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

Ordnungsamt

Frau Holldorf

DO Strausberg

Fachbereich: I  
Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: Agrarentwicklung und Bodenschutz  
untere Bodenschutzbehörde (uB)  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Herr Berger  
Durchwahl: 03346/850 7341  
Telefax: 03346/850 6309  
E-Mail: bodenschutzbehoerde@landkreismol.de  
**Az.: 05019-21**

Datum: 11.11.2021

### A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Letschin

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" (Stand Juli 2021)
  - Stadt: Letschin
  - Straße: Hehl/Koppestraße/Fuchsgraben
  - Gemarkung: Letschin
  - Flur: 4
  - Flurstücke: 27/2, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 88, 475, 476, 481, 482, 483, 505
- Satzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

### B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:  
untere Bodenschutzbehörde (uB), Landkreis Märkisch-Oderland  
Az. uB:32.31.01/0002-17

Aus Sicht der uB bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" keine Einwände.

Im Bereich Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

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.

Gez.

Berger  
SB Altlasten und Bodenschutz

# Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

BOA  
DO SRB

Fachbereich: I  
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: Naturschutz(UNB)  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Frau Schütze  
Durchwahl: 03346 850-7322  
Telefax: 03346 850-7309  
E-Mail: cornelia\_schuetze@landkreismol.de  
**AZ:** 63.30/05019-21

Datum: 22. November 2021

### **1. Allgemeine Angaben:**

**Stadt/Gemeinde/Amt:** Gemeinde Letschin OT Letschin  
Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“  
hier: frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB zur Planungsanzeige 10/216

### **2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:**

**Bezeichnung des Trägers Öffentlicher Belange:**  
Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

### **3. Einwendungen ( E ) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung ( B ) und Rechtsgrundlage ( R )**

#### **3.1. Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

##### 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.

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.

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.

Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen 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.

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  
Möglichkeiten der Überwindung: keine

#### 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.

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.

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.

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.

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.

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, erforderlich durchzuführende Kompensationsmaßnahmen bekannt und ihre Durchführbarkeit im fachlichen wie im eigentumsrechtlichen Sinne gesichert sein.

( R ) § 1a BauGB, § 13 ff. BNatSchG  
Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung

### **3.2. Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet**

Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.

### **3.3. Mitteilung zu anderen, bereits vorliegenden oder in Durchführung befindlicher Umweltprüfungen bzw. UVP**

Meiner Behörde liegt der Entwurf des Landschaftsplanes vor.

### **4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:**

keine

gez. Schütze

# Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

Bauordnungsamt  
Frau Holldorf

Fachbereich: I  
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: untere Wasserbehörde  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Frau Richter  
Durchwahl: 03346 850-7315  
Telefax: 03346 850-6309  
E-Mail: wasserbehoerde@landkreismol.de  
**AZ: 63.30/05019-21**  
**AZ UWB 32.42.60/Lt-21-0004**

Datum: 18. November 2021

### Vorhaben: Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" Gemeinde Letschin

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; Ihre E-Mail vom 21.10.2021

die untere Wasserbehörde gibt zum vorliegenden B-Planentwurf folgende Stellungnahme ab:

#### Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Letschin

- Flächennutzungsplan  
 Bebauungsplan BP "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben", Stand: Juli `21  
 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
 sonstige Satzung

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

untere Wasserbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

##### 1. Einwendungen

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

##### 2. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine

- 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

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.

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.

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.

im Auftrag  
K. Richter  
Sachbearbeiter

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295)



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Büro für Stadt-Dorf-und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39  
13089 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/147+9#376567/2021  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 17. November 2021

**Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 19.10.2021
- Begründung, 07/2021
- Zwischenbericht Grünordnung, 06.10.2021
- Planzeichnung, 07/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 17. November 2021 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021  
audit berufundfamilie

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 TOEB@lfu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

#### 1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

##### a) Einwendung

##### b) Rechtsgrundlage

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

#### 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

##### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

##### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

#### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

##### a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

#### 4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### Sachstand:

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 Sophientaler 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.

#### 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.*

Immissionsschutzrechtliche Belange können in der vorliegenden Planung durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch die südlich angrenzende Sportanlage (Vereinssport) sowie den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bauhof berührt sein.

#### 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.

### 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.

### Fazit:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand Juli 2021, keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist hinsichtlich des Untersuchungsumfangs 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.

Dieses Dokument wurde am 11. November 2021 durch Fanni Hoffmann schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin; LK Märkisch-Oderland
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Bianca Sachs 0355 4991 -1354 Bianca.Sachs@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. <span style="float: right;">Einwendungen</span> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

#### 4. Weitergehende Hinweise

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

*Anlage: Entwurf des Wasserkörpersteckbriefes für den 3. Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) für den Fuchsgraben*

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

#### **1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen**

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.

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).

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 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.

#### **2.1 Anforderungen der EU-WRRL- Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung**

*(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4)*

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

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.

#### Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden 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/>

#### Überarbeitung Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Flussgebietseinheit Oder

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.

#### Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet

Zur Umsetzung 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](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE)).

Beigefügt ist der Entwurf des Wasserkörpersteckbriefs des Fuchsgrabens für den dritten Bewirtschaftungszeitraum

#### Anforderungen an planerische Festlegungen

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.

## **2.2 Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung/**

### **Hydromorphologie Oberflächengewässer**

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)

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.

### **3. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement**

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

#### Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG.

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. Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten.

Die Fläche der Risikogebiete sollen nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden.

#### Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen

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.

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 freizuhaltenden 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.

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“)

#### Karten / Geodaten

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](#)

Dieses Dokument wurde am 16. November 2021 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

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

11/2021/Frau Pape-Zierke

Am Wasserturm 39

Potsdam, den 19.11.2021

13089 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail:

[f.sommer@bolck.de](mailto:f.sommer@bolck.de)

[Bauverwaltung@Letschin.de](mailto:Bauverwaltung@Letschin.de)

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“, Letschin, Fl. 4, div. Flst.  
-einschliesslich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin**

**-frühzeitige Beteiligung-Stand Juli 2021**

**Ihr AZ: ohne**

**Ihre Mail vom 19.10.2021**

Sehr geehrte Frau Sommer,  
die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung:

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.

Der Standort ist derzeit nicht ausreichend medial erschlossen.

Der Standort ist nicht flächenmäßiger Bestandteil von Schutzgebieten und es sind auch keine geschützten Biotop 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 für Amphibien/Reptilien, Wiesenbrüter und die Gruppe der Fledermäuse ein Artenschutzfachgutachten zu erstellen.

Nur über gesicherte Ergebnisse können belastbare Aussagen zur Betroffenheit aus Sicht des Artenschutzes gemacht werden und ggf. ein entsprechender sowie rechtzeitiger Ausgleich erfolgen.

## 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.

Allerdings müssen im Vorfeld die artenschutzrechtlichen Belange fachlich qualifiziert geprüft werden (Artenschutzfachgutachten)

Die vorhandenen ortsprägenden Gehölzstrukturen sind weitest möglich zu erhalten.

Östlich des Grabens ist eine mindestens 10m breite Pufferzone (u.a. auch zur Grabenunterhaltung) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist zu erbringen.

Grundsätzliche Hinweise:

-Baum- und Gehölzschutzbelange beachten

-bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten verwenden

-anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern

-Einzäunungen für Kleintiere durchlässig gestalten (sockellos)

-Zuwegungen, Stellflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau errichten

-„insektenfreundliche“ Außenbeleuchtung vorsehen

- 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/lbm1.a.3310.de/hve\\_09.pdf](https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve_09.pdf) (04.01.2019)“

Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken einschließlich einer weiteren Beteiligung am laufenden Verfahren und der Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb  
Forst Brandenburg**  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Waldsiedersdorf | Eberswalder Chaussee 3 | 15377 Waldsiedersdorf

Oberförsterei Waldsiedersdorf

Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung  
Dipl.-Ing Stefan Bolck  
Am Wasserturm 39  
13089 Berlin

Bearb.: Philipp Jürgens  
Gesch.Z.: LFB\_SEWA\_Obf-WA-  
3600/813+68#384255/2021  
Hausruf: +49 33433 1515216  
Fax: +49 33433 1515109  
Obf.Waldsiedersdorf@LFB.Brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de  
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Waldsiedersdorf, 23. November 2021

**Aufstellung B-Plan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“  
im Parallelverfahren mit der  
10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Stellungnahme der  
unteren Forstbehörde**

Ihr Schreiben vom: 19.10.2021

Sehr geehrte Frau Sommer,

das o.g. Vorhaben wurde aus forstrechtlicher Sicht von der unteren Forstbehörde geprüft.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Philipp Jürgens

Dieses Dokument wurde am 23. November 2021 durch Philipp Jürgens schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Dienstgebäude

Eberswalder Chaussee 3

Telefon

(033433) 1515104

Fax

(033433) 1515109



# GEWÄSSER – UND DEICHVERBAND ODERBRUCH

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Träger der SERVICE – STATION "Östliches Brandenburg"  
Der Verbandsvorsteher



1717

Gewässer- und Deichverband Oderbruch · Feldstraße 3d · 15306 Seelow

Telefon: (03346) 8988-0  
Fax: (03346) 88931  
E-mail: gedo@gedo-seelow.de

Büro für Stadt-Dorf-Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39  
13089 Berlin

nur per E-Mail: f.sommer@bolck.de

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen  
hu

Datum  
18.11.2021

**Gemeinde Letschin, Ortsteil Letschin**  
**Aufstellung Bebauungsplan (BBP) „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“**  
im Parallelverfahren mit der  
**10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**  
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Porath  
Geschäftsführer

**Betreff:** Stellungnahme KiJub Bauvorhaben Fuchsgraben

**Von:** Jugendbeauftragter <jugendbeauftragter@letschin.de>

**Datum:** 22.11.2021, 12:22

**An:** "f.sommer@bolck.de" <f.sommer@bolck.de>

Sehr geehrte Frau Sommer,  
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. 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. 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 Naturlernpfad 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.  
Mit freundlichen Grüßen

David Dwier  
Kinder- und Jugendbeauftragter  
Gemeinde Letschin

Boberhaus im Fontanepark  
Gartenstraße 6b  
15324 Letschin  
Tel: 033475 442  
Funk: 0162 264 7257  
Mail: jugendbeauftragter@letschin.de

Für die Übermittlung von rechtsverbindlichen Mitteilungen oder Anträgen steht Ihnen die E-Mail-Adresse kontakt@letschin.de zur Verfügung. Zur Gewährleistung der Rechtsverbindlichkeit und der Möglichkeit der Weiterverarbeitung senden Sie uns bitte Ihre Schreiben im Anhang der E-Mail als PDF-Dokument mit einer eingebetteten (inline) qualifizierten elektronischen Signatur. Andere Formate und Signaturen können nicht verarbeitet werden und damit keinen Rechtsanspruch geltend machen.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeinde Letschin**  
**Bahnhofstraße 30a**

**15324 Letschin**

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Letschin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die Gemeinde Letschin hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ im Ortsteil Letschin gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit paralleler 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Beschluss vom 18. März 2021 (GV 121/2021) --- mit folgend aufgeführten (auszugsweisen) Begründungen vollzogen:

- steigender Nachfrage nach Wohngrundstücken – insbesondere zur Bebauung mit Einfamilienhäusern
- kann die Gemeinde nach ersten eigenen Überlegungen Potenziale am Fuchsgraben, **östlich vom Hehl zur kleinteiligen Erweiterung und Abrundung der Siedlungsfläche** auf kommunalen Flurstücken anbieten, **Flächen befinden sich jedoch gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB**
- ist sicherzustellen, dass sich eine neue Bebauung in diesem Bereich funktionell und baulich-räumlich sinnvoll in die angrenzenden Strukturen einfügt
- steht vor allem die **städtebauliche Abrundung des Ortsrandes** und Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung sowie deren Eingrünung am Fuchsgraben im Vordergrund
- zu beachten ein für den Fuchsgraben **erforderlicher Bewirtschaftungsstreifen** sowie das Einhalten eines **ausreichenden Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und der sportlichen Nutzung an der Parkstraße aus Lärmschutzgründen**, der

Erhalt der Gehölzinsel im Hehl mit schützenswertem Baumbestand als ortsbildprägendes Landschaftselement

- **einbezogen werden einzelne Bestandsgebäude, so auch ein verfallenes Anwesen im Hehl, um einen sinnvollen städtebaulichen Zusammenhang für die Planung zu bilden**
- umfasst die Flurstücke 27/2 (teilw.), 28, 30 – 32, 40, 41 (teilw.), 88 (teilw.), 475, 476, 481, 482 (teilw.), 483 (teilw.), 505 (teilw.) in der Gemarkung Letschin, Flur 4
- Bebauungsplan aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den **Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus zu entwickeln**

Grundsätzlich möchten wir feststellen, dass im Baurecht der Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gilt, der auch bei den Anforderungen des LEP HR geregelt ist. Zudem gilt dieser Grundsatz auch bei der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung in der Regionalplanung festgelegten grundfunktionalen Schwerpunkten.

Fraglich ist, ob in diesem Zusammenhang bereits wie unter Punkt 4.1. des Materials ausgeführt, das Flächenkontingent für den Ortsteil Letschin aus dem Flächenkontingent eines grundfunktionalen Schwerpunkts angerechnet werden kann. Derzeit liegt zwar ein Satzungsbeschluss der Planungsgemeinschaft Oderland Spree vor, ist aber von der höheren Landesebene derzeit noch nicht genehmigt. Daher dürfte derzeit nur der Ortsteil Letschin selbst profitieren, die anderen Ortsteile hingegen nicht. Da nach dem LEP HR nur ein ha pro 1000 Einwohner (Letschin gesamt ca. 3900 Einwohner) innerhalb von 10 Jahren für eine Besiedlung von Außenbereichsflächen möglich ist, würde die derzeit geplante Fläche bereits große Teile beanspruchen.

Darüber hinaus liegen für die Gemeinde Letschin und derer Ortsteile keine Informationen in Form eines Katasters über Brachflächen- und Baulückenentwicklungen im Innenbereich, keinen öffentlichen Nachweis über die Einwohnerentwicklung und Baugrunderfragen (mind. für die Gremien müssten diese vorliegen) und keine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung zur Baulückenaktivierung, Sanierung, Umwidmung und Nachverdichtung für insbesondere die von Leerstand und Verfall betroffenen Immobilien zur Innenbereichsentwicklung einschl. Maßnahmen möglicher Enteignungen und Vormundschaften seitens der Kommune vor. Die Erarbeitung solcher Informationen und Nachweise ist anzustreben, um den Grundsätzen der Entwicklungen des Innenbereichs Rechnung zu tragen, bevor Außenflächen im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angetastet werden.

**Hier fordern wir daher die Verwaltung auf, entsprechende Grundlagen zu schaffen**, um den Bedarf an tatsächlichen Wohnraum und die damit verbundenen Entwicklungspotenziale im Innenbereich zu schaffen, bevor in Flächen des Außenbereichs eingegriffen wird.

Als vom Vorhaben unmittelbar betroffene Eigentümer der Flurstücke [REDACTED] haben wir bereits im Vorfeld der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung mit Ihnen als Verwaltung, mit dem zuständigen Planungsbüro und in den verschiedenen Gremien wie dem Ortsbeirat Letschin und dem Wirtschafts- und Bauausschuss verschiedene Bedenken und Einwände formuliert und diskutiert, die nunmehr erneut vorgebracht werden.

### zu Punkt 3.1. des Materials Bebauungsplan – Geltungsbereich Plangebiet

Im konkreten Fall werden die **Flurstücke** [REDACTED] in den Bebauungsplan (nach § 35 BauGB aufgestellt) einbezogen und überplant. Das soll zur Bildung eines sinnvollen städtebaulichen Zusammenhangs führen.

Die Flurstücke [REDACTED] sind mit einem Einfamilienhaus samt Nebengebäude (Garage) seit 1995 bebaut und befinden sich an der südlichen Grenze des Bebauungsplanentwurfs an der Sophienthaler Straße. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Bereich bereits Wohnbauflächen aus, **so dass die Flurstücke [REDACTED] nicht in die Änderung des FNP einbezogen werden müssen**. Hinter den Flurstücken grenzt die landwirtschaftliche Nutzfläche an, die nunmehr zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden soll. Daher sind diese Flächen für die Änderung des FNP zu berücksichtigen.

Da die **Flurstücke** [REDACTED] nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen sind, muss hier davon ausgegangen werden, dass diese dem **klassischen Innenbereich zugeordnet** sind. Demzufolge dürfen die Flurstücke [REDACTED] schon deshalb dem Innenbereich zugeordnet sein, da hier der **letzte Baukörper den Bebauungszusammenhang** gegeben ist. Daran ändert auch die **zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/478 befindliche Baumreihe** nichts, da aufgrund der **vorhandenen natürlichen Beschaffenheit einer Bebauung entzogen** ist.

Darüber hinaus begründen Sie die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Abrundung der Siedlungsfläche und des Ortsrandes zur Fortführung der lockeren Einfamilienhausbebauung und beziehen Bestandsflächen und –gebäude mit ein, um einen sinnvollen städtebaulichen Zusammenhang zu bilden. Das Argument eines sinnvollen städtebaulichen Zusammenhangs **begründet allein nicht das Recht auf einen derartigen Eingriff gem. Artikel 14 des Grundgesetzes**. Festzustellen ist, dass unser betroffenes Grundstück bereits mit Eigenheim und Nebengelass nach entsprechendem Baurecht seit 1995 in seiner typischen Art und Weise den Ortsrand städtebaulich abrundet und diesen Bereich des Ortsrandes prägt.

Sofern die Meinung vorherrscht, dass sich keine Nachteile für uns als Eigentümer mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben und dadurch sicheres Baurecht geschaffen wird, so ist dem zu widersprechen.

### zu Punkt 6. des Materials Bebauungsplan – Voraussichtliche Festsetzungen

§ 1 Abs. 7 BauGB **verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten** (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie **gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**.

Die Gemeinde muss demzufolge die schutzwürdigen Eigentümerinteressen auf der einen und die mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange auf der anderen Seite unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

Des Weiteren müssen **Festsetzungen** in die Abwägung einbezogen werden, die es ermöglichen, **betroffenen Belangen differenziert Rechnung zu tragen**.

Sie beabsichtigen, u.a. folgend aufgeführte **Festsetzungen für das Gebiet des Bebauungsplanes** zu vollziehen:

- a) Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,25
- b) Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten und der Abstand zwischen Zaunkante und Geländeoberfläche,
- c) Dachflächen sind mit roten Ziegeln einzudecken und
- d) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig

Die Festsetzungen allein stellen einen erheblichen Eingriff in die bereits jetzt vorliegende bauliche und gärtnerische/nebenbauliche Gestaltung unseres Grundstücks (Ausgleich Höhenlagen, Zaungestaltung etc.) mit seiner typischen topografischen Lage und unterschiedlichen Höhenkonstellation des Grundstücks selbst dar. Ferner besteht für unser Grundstück bereits sicheres Baurecht.

Die Vorteile zur Schaffung eines sicheren Baurechts bei einer Überplanung sind derzeit nicht erkennbar, da wir bereits über ein bebautes Grundstück, dass nach den geltenden Bestimmungen errichtet wurde, verfügen.

**Nach allgemeiner Auffassung unterfallen einem Bestandsschutz Erhaltungsmaßnahmen in Gestalt von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Unterhaltungsarbeiten an den Gebäuden selbst.** Wir als Eigentümer werden in die Lage versetzt, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Dies schließt auch Modernisierungsmaßnahmen ein, die aufgrund der Anforderungen des modernen Wohnungsbaus und der gewandelten Lebensgewohnheiten notwendig erscheinen. **Eine bauliche Maßnahme dient dann der Bestandserhaltung, wenn durch sie die Identität des geschützten Bestands erhalten bleibt, wenn also Standort, Bauvolumen und Zweckrichtung nicht geändert werden.**

Grundsätzlich dürfte nun davon ausgegangen werden, dass sämtliche Maßnahmen an Gebäuden oder im gestalterischem Umfeld den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes unterliegen.

Nur mal ein Beispiel: Bei einer Modernisierung des Daches müssten rote Dachziegel verwendet werden, die überhaupt nicht mehr zum tatsächlichen farblichen Layout des Einfamilienhauses passen.

**Insofern beantragen wir,**

**a) von einer Überplanung abzusehen oder ersatzweise**

**b) sofern es zu einer von uns nicht favorisierten Überplanung kommen sollte, dass für unser Grundstück sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gelten sollen und wir somit einen sog. „erweiterten Bestandsschutz“ genießen, der in der Satzung zum Bebauungsplan (oder auch sonst vertraglich) verankert ist.** Gleichwohl stellen wir sicher, dass sich sämtliche bauliche Maßnahmen nach der Bestandserhaltung richten oder ggf. notwendige Umbauten nach geltendem Recht richten.

**zu Punkt 5. einschl. Unterpunkte Planungsziele, städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsvarianten, Planungsalternativen, Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche und Erschließung**

Das **südliche Plangebiet im Bereich der Flurstücke 475 und 476** ist geprägt von der an der Sophienthaler Straße liegenden **Sandkiete und den Sportanlagen im Süden**, dem **kommunalen Bauhof im Osten** und der **Gehölzinsel, dem Gewerbebetrieb Kfz-Werkstatt und der privaten landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 481 im Westen** geprägt.

Darüber hinaus ist direkt an die Flurstücke 475 und 476 in **nördliche Richtung angrenzende bisherige landwirtschaftliche Fläche** vorhanden, in deren **topografischen Auswirkung** sich eine **Senkenbildung** ergibt und somit den **tiefsten Punkt des geplanten Bebauungsbereichs** darstellt. Alle dieser umgebenen Flächen, insbesondere Sophienthaler Straße, Hehl, kommunaler Bauhof und ab Ende der Gehölzinsel in nördliche Richtung befindliche Flächen liegen deutlich höher.

**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.***

**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 Grünflächenerweiterung in den nördlichen Bereich in der Planung genauso zu einem schutzwürdigen Charakter des geplanten Wohngebiets beiträgt.

### **Kommunaler Bauhof im östlichen Bereich einschl. Fuchsgraben:**

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.***

**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.**

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.

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.

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.

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.

### **Gehölzinsel, Gewerbebetrieb KFZ-Werkstatt und private landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück 481 im westlichen Bereich:**

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.

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.

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.

Andernfalls sollte dem Eigentümer der Fläche mind. kein Anschluss- und Bauzwang auferlegt werden, was satzungstechnisch oder vertraglich zu regeln wäre.

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.

### **direkt an die Flurstücke 475 und 476 in nördliche Richtung angrenzende bisherige landwirtschaftliche Fläche**

Für die direkt an unser Grundstück (Flurstücke [REDACTED]) angrenzende landwirtschaftliche Fläche in nördliche Richtung liegen lt. Geo-Portal (Quelle: [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de)) folgend aufgeführte Werte vor:

- schwerer Lehm / Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial
- Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>extrem</sub>, 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
- 

Zudem befindet sich das gesamte geplante Baugebiet im Bereich eines Bodendenkmals, was bei der Bebauung zu berücksichtigen ist.

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:**

- a) Grundwasser**
- b) Altlasten**
- c) Blindgänger**

### **zu a) Grundwasser und im weiteren Niederschlagswasser**

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 unabweisbare Hinderungsgründe für eine Bebauung dar.

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.

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.***

Unser Grundstück ist topografisch gesehen von der Sophienthaler Straße ausgehend abschüssig, das heißt Eigenheim und Garage befinden sich - künstlich aufgeschüttet - auf Höhenniveau 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. ***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.

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.

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.

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.

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:

- 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

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.**

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. dreigeschossigem 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.

#### **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.

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.

### **zu c) Blindgänger**

Munitionssuche und –bergung sind obligatorisch.

In sachlicher Abwägung bleibt zu hinterfragen, ob der im unmittelbaren Bereich der Flurstücke 475/476 angrenzende geplante Bebauungsbereich in nördliche Richtung eine tatsächliche Bebauung, wie die Planung vorsieht, zulässig macht.

Diese Frage lässt sich nur klären, wenn der Baugrund exakt erkundet wird und entsprechende Informationen gewonnen werden. Wird das nicht durchgeführt, könnte das Problem entstehen, möglichen Grundstücksinteressenten Grundstücke zu verkaufen, wo niemand weiß, auf welche Probleme diese dann insgesamt stoßen. Das führt dann unweigerlich zu Regressansprüchen gegenüber der Gemeinde und ist mit erheblich hohen Kosten verbunden.

**Daher beantragen wir die entsprechenden Baugrunduntersuchungen mit komplettem Boden- und Umweltgutachten einschl. eines fundierten Entwässerungskonzepts.**

### **Hinweise zum Zwischenbericht der Grünordnung**

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 Trittvverdichtung vor. Zusätzlich haben wir bereits auf mögliche Altlasten im Bereich hingewiesen, deren Prüfung zwingend erforderlich ist.

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.

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. 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.

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 wurden. 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.

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.

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.

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. Ferner wird angeregt, bei der Planung der Gebäude entsprechende Quartiere für Gebäudebrüter 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.

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.

### **Fazit:**

**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.

Hierzu nutzen Sie bitte die **der Stellungnahme beigefügten Anlage zur Visualisierung** der nachfolgenden Erläuterungen.

### **1. Fläche direkt hinter der Flurstücke 475/476 einschl. Gehölzinsel und Baumreihe**

- 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 Bebauungen 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

## **2. bisherige private landwirtschaftliche Fläche Flurstück 481**

- Erhalt des Flurstücks 481 als private landwirtschaftliche Fläche zur Abrundung des ortsprägenden Charakters in Wechselwirkung mit angrenzender Grünfläche
- private landwirtschaftliche Fläche im FNP als solche ausweisen
- Absehen von einer Überplanung aus Gründen der schützenswerten Eigentümerinteressen in Anlehnung an Artikel 14 GG (auch für Flurstücke 475/476)

## **3. nördlicher Baubereich**

- Wohnraumschaffung für 10 Neuplanungen und 1 Instandhaltung Ruine im Einklang mit Bedarfsnachweis Wohnungsversorgung Ortsteil Letschin anstatt der geplanten 13 Neuplanungen
- Wechsel in Verfahren nach § 13 b BauGB beschleunigtes Verfahren bei möglicher Umsetzung der Ziffer 1 (Fläche hinter 475/476) unter Berücksichtigung der Bedingungen
  - a) B-Plan darf nur max. 10.000 m<sup>2</sup> tatsächliche überbaubare und versiegelte Fläche für Baubedarf vorsehen
  - b) lediglich die Zulässigkeit zur Wohnnutzung begründen
  - c) Fläche muss sich dem bereits bebauten Ortsrand anschließen.
- erhebliche Kostenersparnisse durch Wegfall der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung einschl. Erstellung eines Umweltberichts, dadurch auch Wegfall von Baugrunderkundigungen samt entsprechender Baugrundgutachten und Entwässerungskonzeptionen sowie Wegfall schallschutztechnischer Gutachten nach TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung für den unter Ziffer 1 (Fläche hinter 475/476) genannten Bereich
- Wohngebiet könnte als reines Wohngebiet ausgewiesen werden, da es mit all seinen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht über den Katalog des § 4 Abs. 2 BauNVO hinaus geht, jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen gilt, die Kleintierhaltung und gärtnerische Nutzung im privatem Rahmen jedoch ermöglicht ist

Grundsätzlich dient § 13 b BauGB seinem Sinn und Zweck nach der Beseitigung von Wohnraumangel, daher sollte diesem Grundsatz Rechnung getragen werden und die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich regen wir an:

- die bebaubaren Grundstücke zur Entlastung der Straßen mit dem Bau von **2 Stellplätzen für Kfz** auf dem jeweiligen Grundstück zu verpflichten. Die GRZ sollte dann auf den Wert 0,3 festgesetzt werden,
- die künftige Verkehrsleitung in den **Straßen des Hehl** aufgrund des zunehmenden Anwohnerverkehrs mit einem **Verkehrskonzept** zu regeln und
- uns als Betroffene im Plangebiet **ein Mitspracherecht bei der Art und Lage der künftigen Bepflanzung im Umfeld der Flurstücke 475/476 zur Abwehr der Gefahren von Verschattungen des Grundstücks** einzuräumen.

Für Rückfragen oder sonstige Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

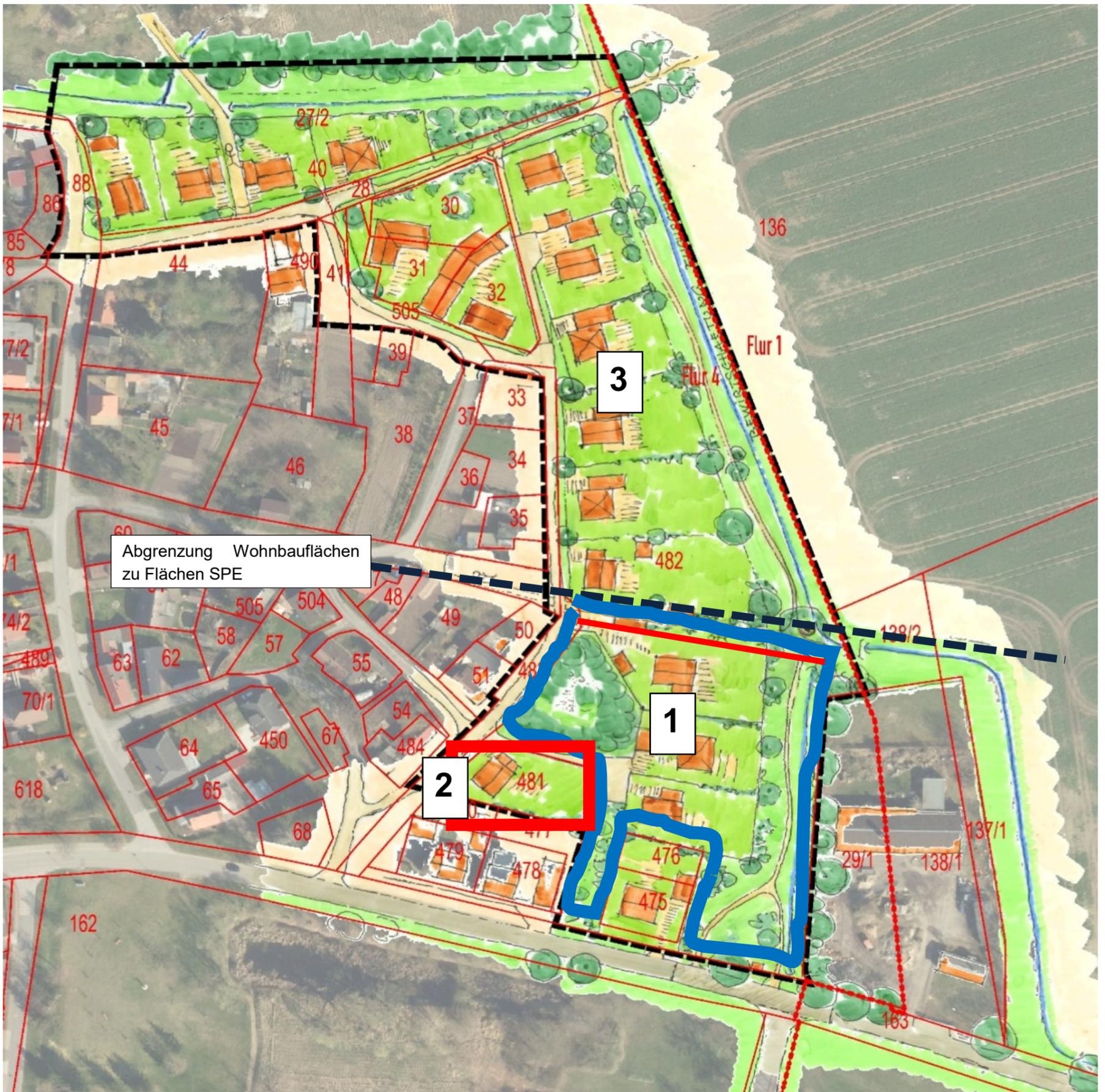
Um Eingangsbestätigung der Stellungnahme wird bis zum Ablauf der Frist zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum 24. November 2021 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Anlage 1 – Vorschlag Variante 4 städtebauliches Entwicklungskonzept



zu Ziffer 1: blauer Bereich

a) 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 Fuchsrabens 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

b) Nutzung der Fläche als natürliche Retentionsfläche für Versickerung Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bebauungen im Umfeld einschl. Schaffung einer Mulde zur zusätzlichen Versickerungsmöglichkeit (siehe rote Linie); neben bereits vorhandener Gehölzstrukturen Bereich als Wiese mit vereinzelter Baumbepflanzung belassen

c) Bau / Anlage einer Stichstraße und eines Fußweges nicht notwendig, Kostenersparnis; kein Eingriff in Natur

zu Ziffer 2: roter Bereich

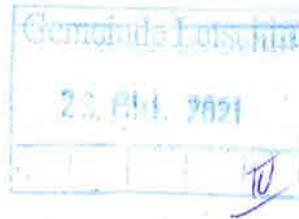
Erhalt des Flurstücks 481 als private landwirtschaftliche Fläche zur Abrundung des ortsprägenden Charakters in Wechselwirkung mit angrenzender Grünfläche; Absehen von einer Überplanung (ggf. auch für Flurstücke 475/476)

zu Ziffer 3: nördlicher Bereich

Wohnraumschaffung für 10 Neuplanungen und 1 Instandhaltung Ruine im Einklang mit Bedarfsnachweis Wohnungsversorgung Ortsteil Letschin mit kostensparenden Vorteilen bei möglichem Wechsel in Verfahren nach § 13 b BauGB beschleunigtes Verfahren bei möglicher Umsetzung der Ziffer 1

[REDACTED]

An  
Gemeinde Letschin  
Bauamt  
Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin



[REDACTED]

Letschin, am 25. Oktober 2021

**HINWEIS zum Bauprojekt: „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ (frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung eines Bebaungsplanes)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Letschin beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3 ha in der Nähe des Fuchsgrabens in Letschin ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln.

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.**

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.

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 Entscheidungen bezüglich der Zauneidechse bilden können. Aus Sicht der Umweltverbände bedeutet das Folgendes: Wenn möglich sollen Reptilienfachleute die Habitatqualität und/oder das - potenzial hinsichtlich der Ansprü-

[REDACTED]

[REDACTED]

che 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)  
Ich bitte darum, meinen Hinweis zu beachten.

Ich bitte um die Übersendung einer Eingangsbestätigung.

Gruß aus dem Oderbruch

[REDACTED]

(1) Quelle: Arbeitshilfe für Stellungnahmen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Herausgeber: IDUR – Informationsdienst Umweltrecht e.V., zitiert nach [https://idur.de/wp-content/uploads/2016/10/Arbeitshilfe-Zauneidechse\\_Stand\\_21.09.2016gea%cc%88ndert21.pdf](https://idur.de/wp-content/uploads/2016/10/Arbeitshilfe-Zauneidechse_Stand_21.09.2016gea%cc%88ndert21.pdf)

[REDACTED]

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

(diese Verfahrensschritte werden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wiederholt)



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



Gemeinde Letschin  
Bürgermeister  
Michael Böttcher  
Bahnhofstraße 30 A  
15324 Letschin

Ansprechperson: Agnese Kusmane  
Telefon: 03361 597 33 09  
Fax: 03361 598 92 41  
E-Mail: post@rpg-oderland-spree.de

Ort, Datum: Fürstenwalde/Spree,  
10. März 2023

**Regionalplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin, OT Letschin  
Beteiligung und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Böttcher,

die Gemeinde Letschin plant die Aufstellung eines Bebauungsplans, um ein neues innerörtliches Wohngebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst ca. 3 ha und schließt an bestehende Siedlungsstrukturen im Grundfunktionalen Schwerpunkt an.

**Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.**

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Satzungsbeschluss-Nr. 21/04/23) wurde am 13.09.2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Dieser ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden. Der Sachliche Teilregionalplan Z 2.1 TRPGSP legt den Ortsteil Letschin der Gemeinde Letschin als Grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Gemäß Z 5.7. LEP HR erhalten Grundfunktionale Schwerpunkte als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1000 Einwohnern über die Eigenentwicklungsoption hinaus.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Rump  
Leiter Reg. Planungsstelle  
Verteiler GL R5, LK MOL

Dateipfad: "R:\TOEB\Letschin\Letschin\BP\_Wohnen\_zwischen\_Hehl\_und\_Fuchsgraben\_10032023.doc"

# Hausinterne Mitteilung/Vermerk

Landkreis Märkisch-Oderland

Herr  
Robert Schebitz  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Fachbereich: III  
Amt: Bauordnungsamt  
Fachdienst: RBA/Untere Denkmalschutzbehörde  
Dienstort: 15344 Strausberg  
Klosterstraße 14  
Auskunft erteilt: Herr Wendt  
Durchwahl: 03346 8507564  
Telefax: 03346 8507509  
E-Mail: [denkmalschutz@landkreismol.de](mailto:denkmalschutz@landkreismol.de)  
Aktenzeichen: **63.30/70077-23**  
Strausberg, 03.03.2023

Antragsteller: Gemeinde Letschin  
Grundstück: Letschin, ~  
Gemarkung Letschin, Flur 4, Flurstücke 27/2, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 88,  
482, 483, 505  
Vorhaben: Trägerverfahren: Aufstellung B-Plan gem. §4 Abs.2 BauGB "Wohnen  
zwischen Hehl & Fuchsgraben, Gemeinde Letschin  
hier: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren ( §4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

### 1 Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt/ Gemeinde/ Amt Letschin  
 Flächennutzungsplan  
 Bebauungsplan „Trägerverfahren: Aufstellung B-Plan gem. §4 Abs.2  
BauGB "Wohnen zwischen Hehl & Fuchsgraben, Gemeinde Letschin  
hier: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren"  
 Satzung über den VEP  
 sonstige

Fristablauf für die Stellungnahme am: 06.03.2023

## B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

Absender:	Landkreis Märkisch-Oderland	Datum	: 03.03.2023
	Bau- und Bodendenkmalpflege	Telefon	: 03346 8507564
	Klosterstraße 14	FAX.	: 03346 8507509
	15344 Strausberg	Bearbeiter	: Herr Wendt

keine Äußerung, da die Textliche Festsetzung – Teil B III ausreichend ist.

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

Einwendung: §0800

1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9

2. Möglichkeiten der Überwindung: §0800

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wendt  
SB untere Denkmalschutzbehörde

# Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

Bauordnungsamt  
Frau Schmidt

Fachbereich: I  
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: untere Wasserbehörde  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Frau Richter  
Durchwahl: 03346 850-7315  
Telefax: 03346 850-6309  
E-Mail: wasserbehoerde@landkreismol.de  
**AZ: BOA 00278-23**  
AZ UWB 32.42.60/Lt-23-0001

Datum: 06. März 2023

**Vorhaben: Trägerverfahren: Aufstellung B-Plan gem. §4 Abs.2 BauGB "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben, Gemeinde Letschin; Ihre E-Mail vom 25.01.2023**

die untere Wasserbehörde gibt zum vorliegenden B-Planentwurf folgende Stellungnahme ab:

### Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Letschin

- Flächennutzungsplan  
 Bebauungsplan BP "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben", Stand: Dez. 22  
 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
 sonstige Satzung

### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

untere Wasserbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

#### 1. Einwendungen

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

#### 2. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine
- 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.

im Auftrag  
K. Richter  
Sachbearbeiter

BbgWG

Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. Teil I Nr. 28



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Büro für Stadt-Dorf-und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39  
13089 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/147+9#86128/2023  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 28. Februar 2023

## **Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom
- Begründung mit Umweltbericht
- Artenschutzfachbeitrag
- Planzeichnung,

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021  
audit berufundfamilie

Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 28. Februar 2023 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin</b>
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 TOEB@lfu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<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.

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.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlagen

§ 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

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 Nacharbeit 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, keine Bedenken.

Dieses Dokument wurde am 28. Februar 2023 durch Fanni Hoffmann schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" der Gemeinde Letschin; LK Märkisch-Oderland</b>
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Bianca Sachs W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) 0355 4991 -1354 Bianca.Sachs@LfU.Brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	

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

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.

Dieses Dokument wurde am 23. Februar 2023 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

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

02/2023/Frau Pape-Zierke

Am Wasserturm 39

Potsdam, den 17.02.2023

13089 Berlin

tel.: 0331/20155 53

Vorab per Mail: [Stefan.Bolck@t-online.de](mailto:Stefan.Bolck@t-online.de)

*E. 18.02.2023*

**Erneute Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“  
in Letschin, Fl. 4, Flst. 27/2tw., 28, 30-32, 40, 41tw., 88tw., 482tw., 483tw., und 505tw.**

**Stand: 1. Entwurf Dezember 2022**

**Ihr AZ: ohne**

**Ihr Schreiben vom 23.01.2023**

Sehr geehrter Herr Bolck,  
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.

Nachfolgende Hinweise/Bedenken möchten wir ergänzen:

Inhalt der Planung ist die Schaffung von Baurecht für maximal 12 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 3ha.

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 ausreicht, oder die Änderung in einem gesonderten Verfahren erfolgen muß.

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.

Wenn an der Planungsabsicht festgehalten wird, ist aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere zu beachten:

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.

-grünord. Festsetzung 7-nur schwer umsetzbar, da innerhalb privater Grundstücke

-grünord. Festsetzung zu SPE-Flächen

-textl. Festsetzung 14-Kompensationspflanzungen müssen bilanziert werden und an anderer Stelle ausgeglichen werden!

Besondere Beachtung ist an die hochwasserangepasste Bauweise zu stellen, da das Plangebiet vollständig innerhalb eines ermittelten Hochwasserrisikobereichs liegt.

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.

Die Anlage einer mindestens 3-reihige (8-10m-breite) Hecke an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist vonnöten, die neben einheimischen Sträuchern *-insbesondere Blühgehölzen-* auch mit Wildobstgehölzen und großkronigen Laubbäumen ergänzt werden sollte. In die Hecke können Ansitzwarten, Insektenhotels und Lesesteinhaufen integriert werden.

## 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 *-Schaffung von Wohnraum/Befriedigung einer bezahlbaren Wohnraumnachfrage-* 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.

Mit freundlichen Grüßen



## **ANLAGE-Stellungnahme vom 19.11.2021:**

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

11/2021/Frau Pape-Zierke

Am Wasserturm 39

Potsdam, den 19.11.2021

13089 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail: [f.sommer@bolck.de](mailto:f.sommer@bolck.de)  
Bauverwaltung@Letschin.de

**Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände zum  
BP „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“, Letschin, Fl. 4, div. Flst.  
-einschliesslich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin**

**-frühzeitige Beteiligung-Stand Juli 2021**

**Ihr AZ: ohne                      Ihre Mail vom 19.10.2021**

Sehr geehrte Frau Sommer,  
die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung:

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.

Der Standort ist derzeit nicht ausreichend medial erschlossen.

Der Standort ist nicht flächenmäßiger Bestandteil von Schutzgebieten und es sind auch keine geschützten Biotop 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 für Amphibien/Reptilien, Wiesenbrüter und die Gruppe der Fledermäuse ein Artenschutzfachgutachten zu erstellen.



# GEWÄSSER – UND DEICHVERBAND ODERBRUCH

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Träger der SERVICE – STATION “Östliches Brandenburg“  
Der Verbandsvorsteher



1717

Gewässer- und Deichverband Oderbruch · Feldstraße 3d · 15306 Seelow

Telefon: (03346) 8988-0  
Fax: (03346) 88931  
E-mail: gedo@gedo-seelow.de

Büro für Stadt-Dorf- u. Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39  
13089 Berlin

nur per E-Mail: f.sommer@bolck.de

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen  
hu

Datum  
27.01.2023

## **Gemeinde Letschin, Ortsteil Letschin Aufstellung Bebauungsplan (BBP) „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Sommer,

nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch unter Beachtung unserer Stellungnahme vom 18.11.2021 keine Einwände zum o.g. BBP.

Die angrenzenden Gewässer II. Ordnung – 301800 Fuchsgraben und 301807 Dorfgraben zum Fuchsgraben befinden sich in unserer Unterhaltungspflicht.

Das Mähgut der Grabenböschungen und der Grabensohle wird auf dem Gewässerrandstreifen abgelegt und dort eingemulcht.

Die Anlage der Geländemulde (SPE 2) muss in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers (Unterhaltungstreifen) erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Julien Butschke  
Geschäftsführer

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
  
████████████████████  
████████████████████

**Gemeinde Letschin**  
**Bahnhofstraße 30a**

**15324 Letschin**

**Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Stand Dezember 2022)**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

als nunmehr entsprechend des Entwurfs vom Dezember 2022 nicht unmittelbar Betroffene, sondern als an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Eigentümer der Flurstücke ██████████  
██████████ nehmen wir zum Vorhaben des Bebauungsplans erneut wie folgend ausgeführt Stellung.

**zu Punkt 1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Erstellung des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ ist nach der Argumentation ein Resultat einer in den vergangenen Jahren merklich gestiegenen Wohnraumnachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Potenziale des Innenbereichs sind kaum vorhanden, so dass die Gemeinde langfristig auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen angewiesen ist.

Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-spree sieht für die grundfunktionalen Schwerpunkte eine Entwicklung bedarfsgerechter Flächen für den Wohnungsbau durch die kommunale Bauleitplanung vor.

Was die Bedarfsgerechtigkeit neuer Wohnbauflächen betrifft, so setzt der in Aufstellung befindliche „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree“ die Kenntnis der Bevölkerungsstruktur einer Region voraus und erachtet es für die zielgerichteten Planungsprozesse als unerlässlich, die Entwicklung der Bevölkerung und ihrer Zusammensetzung vorherzusehen. Aus diesem

Grund ist die Auswertung der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung 2020 - 2030 eine wichtige Rahmenbedingung.

Für die Gemeinde Letschin ist in den Jahren 2008 bis 2016 ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. In den Jahren 2017 bis 2022 stagnierte die Anzahl der Einwohner um die 4000 oder leicht darunter. Ein Bevölkerungszuwachs ist derzeit nicht erkennbar. Der aktuelle Schulentwicklungsplan des LK MOL prognostiziert ebenfalls einen Rückgang in der Bevölkerung in der entsprechenden Zielgruppe um bis zu 14 %. Eventuelle anderslautende Zahlen wurden seitens der Gemeinde Letschin nicht getätigt, da eine Stellungnahme zum Schulentwicklungsplan nicht abgegeben wurde. Der Vorentwurf des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree mit der Untersuchung der Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg setzt für die Gemeinde Letschin einen Rückgang der Bevölkerung von 5 bis 10 % voraus. Weitere Indikatoren wie die Gegenüberstellungen der Geburten- und Sterberaten oder die Anzahl notwendiger Kindergartenplätze sind hier noch nicht berücksichtigt, müssten aber in eine zielgerichtete Planung einbezogen werden (vgl. hierzu anlehnend OVG NRW, Urteil vom 01.07.2021 – 10 D 92/19.NE)

Die Wohnraumnachfrage in Letschin, insbesondere nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser soll hoch und in den vergangenen Jahren merklich gestiegen sein. 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. Wir bezweifeln in diesem Zusammenhang, ob unverbindliche Nachfragen bzw. Interessenbekundungen nach Baugrundstücken in der Gemeinde Letschin geeignet sind, einen tatsächlichen Bedarf nachzuweisen.

Seitens der Gemeinde wird u.a. aktuell neues Wohnraumangebot in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 geschaffen und mit dem Vorhaben „Außenbereichssatzung Steintoch“ möglicher Wohn- und Gewerberaum ermöglicht. Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung als grundlegendes Erfordernis der Landesplanung möchten wir darauf hinweisen, dass für Ortsteil Letschin in den gängigen Immobilienportalen einige Angebote von Bauland und Immobilien vorhanden sind. Zudem wurde in der Sitzung des Ortsbeirats Letschin vom 25. Januar 2022 bekannt gemacht, dass das Grundstück „Warmbierhaus“ unter denkmalrechtlichen Auflagen in neue Grundstücke parzelliert wird und darauf lt. Auskunft eines Planungsbüros Wohnhäuser entstehen.

**Wir sehen einen nachweisbaren Bedarf, zumindest in der beabsichtigten Anzahl der geplanten 13 + 1 (Ruine) Grundstücke (Ein-/Zweifamilienhäuser) in Anlehnung an die sich abzeichnende Bevölkerungsentwicklung als nicht erbracht und regen daher an, belastbare Anhaltspunkte für eine bedarfsgerechte Entwicklung der neuen Wohnbaufläche, wie ihn der sachliche Teilregionalplan vorsieht, in den Ausführungen des Bebauungsplans darzustellen.**

**Sollten belastbare Anhaltspunkte für die bedarfsgerechte Entwicklung der neuen Wohnbaufläche nicht erbracht werden können, erachten wir eine Reduzierung der geplanten baulichen Aktivitäten für sinnvoll.**

Vor dem Hintergrund „Bauland für neuen Wohnraum“ sollte auch innerhalb des Bebauungsplans und für die später folgenden städtebaulichen und notariell abgesicherten Verträge für den Erwerb des Eigentums eine Bauverpflichtung vorgesehen werden. Hierzu hatte die Baulandkommission im Jahr 2019 empfohlen, den Kommunen im Rahmen einer BauGB-Novelle die Anwendung des Baugebots zu erleichtern, um zielgerichtet auf die Schließung von Baulücken zugunsten des Wohnungsbaus hinzuwirken. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 144/21) hat festgestellt, dass es für sich genommen nicht zu beanstanden ist, wenn die Gemeinde dem privaten Käufer ein im Gebiet des Bebauungsplans gelegenes Grundstück nur gegen Übernahme einer Bauverpflichtung verkauft und diese Verpflichtung durch ein Wiederkaufsrecht für den Fall des Verstoßes absichert. Angesichts der anhaltenden hohen und ggf. weiter steigenden Kaufpreise und Baukosten bei zugleich deutlich gestiegenen und weiter steigenden Zinsen liegen für viele Kaufinteressenten im mittleren Einkommensbereich – sofern diese noch zu den Interessenten hinzugerechnet werden können - entschiedene Hürden vor. Bei dem in Letschin vorhandenen Bodenrichtwert von 25 EUR (zuzüglich weiterer Kosten für Erschließungen und anderen Baunebenkosten) besteht die Gefahr, dass verkaufte Grundstücke als Spekulationsobjekte dienen.

**Um dem Anlass und das Ziel der Bebauungsplanung zu entsprechen und um zu verhindern, dass die möglichen ausgewiesenen Baugrundstücke keine Spekulationsobjekte werden, regen wir an, im städtebaulichen Kaufvertrag (mit notarieller Bestätigung) eine Bauverpflichtung in angemessener Frist von 2,5 Jahren und ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde nach den aktuell rechtlichen Bedingungen zu verankern.**

**Zudem sollten entsprechende Hinweise zu einer Bauverpflichtungsfrist und zum Wiederkaufsrecht im Bebauungsplan enthalten sein.**

### **zu Punkt 3.1. Geltungsbereich Plangebiet**

Wir begrüßen ausdrücklich die Entscheidung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Herausnahme der Flurstücke [REDACTED] in der Gemarkung Letschin aus dem ursprünglichen Planentwurf zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer.

### **zu Punkt 3.2. Lage der Gemarkung i.V.m. Punkt 5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Sie führen aus, dass der östlich an das Plangebiet grenzende Bauhof mit seiner derzeitigen gewerblichen Nutzung und daraus resultierenden Nutzungskonflikte, insbesondere dem Lärmschutz Berücksichtigung fand. In diesem Zusammenhang verweisen Sie auf die Betriebszeiten von 06:00 bis 15:30 Uhr und der Abschirmung und Nichteinsehbarkeit durch dichte Gehölze entlang des Fuchsgrabens. Der Bauhof soll langfristig an den Standort der jetzigen Feuerwehr verlagert werden, eine zeitliche Planung ist jedoch noch nicht möglich. Sie begründen zudem eine „**Zwischennutzung**“ des Bauhofs und keine dauerhafte Einrichtung.

Der Begriff der Zwischennutzung ist seit Ende der 1990er Jahre für Brachflächen oder leerstehende Gebäude gebräuchlich, die, nachdem ihre ursprüngliche Nutzung aufgegeben worden ist, bis zur Realisierung einer neuen Nutzung **vorübergehend anderweitig genutzt** werden. Hierbei beschreibt das Wort "vorübergehend" einen zeitlichen Abschnitt, der nicht von langer Dauer ist. Zwischennutzungen können kurzfristig, mittelfristig oder auch längerfristig sein, in manchen Fällen sogar dauerhafte Einrichtungen werden, beispielsweise wenn die für die Zukunft geplanten Entwicklungen in einem Gebiet ausbleiben und die Flächen weiterhin zur Verfügung stehen. Uneinig ist man sich daher in der Frage, bis zu welcher Zeitspanne man von Zwischennutzung sprechen kann. Aus diesem Grund wurden im Jahre 1999 mit den sogenannten Leipziger Gestattungsvereinbarungen nicht zuletzt formelle Regelungen für Zwischennutzungen getroffen. Mit der Novelle des Baugesetzbuchs (§ 9 Abs. 2 und § 171a BauGB) wurden im Jahr 2004 auf Bundesebene Voraussetzungen für weitere Institutionalisierungen von Zwischennutzungen geschaffen.

Wir wohnen seit dem Jahr 2005 in Letschin. Der Bauhof ist mindestens seit dem Jahr 2005, eigentlich bereits schon wesentlich länger, in seiner gewerblichen Nutzung dort angesiedelt. Mit der fehlenden konkreten Benennung eines zeitlichen Planungshorizonts für die Verlagerung des Bauhofs und der Überlegung einer entsprechenden Nachnutzung dürfte bei einem Zeitrahmen von mittlerweile mehr als 18 Jahren nicht mehr von einer vorübergehenden, sondern eher von einer dauerhaften Nutzung die Rede sein. Uns sind keine reglementierenden Werke bekannt, die die Nutzung des gewerblichen Bauhofs als Zwischennutzungsobjekt kennzeichnen.

Aus den Unterlagen zur Dorferneuerungsplanung 2004 ist ersichtlich, dass das Gelände des heutigen Bauhofs als wichtiger gewerblicher Bereich eingestuft wurde, der einen Neuordnungs- und Gestaltungsbedarf vorweist. Im Zusammenhang mit dem in 2004 festgelegten Dorferneuerungsschwerpunkt im Bereich der Parkstraße mit Schulstandort und Fontanepark und des Vorhabens der Entwicklung eines zusammenhängendes Grün- und Freiraumsystems in Richtung Norden mit den dort vorhandenen Gräben hat man funktionale Missstände und Potentiale zur Entwicklung erkannt. In diesem Zusammenhang wurde der FNP betrachtet, aber nicht geändert. Denn sonst dürfte der Bereich des heutigen Bauhofs bereits als Gewerbefläche im FNP und nicht mehr als Schulstandort ausgewiesen sein. Da ein Neuordnungs- und Gestaltungsbedarf für den Bauhof seit 2004 ausblieb, muss davon ausgegangen werden, dass eine dauerhafte Nutzung als Bauhof und damit gewerbliche Fläche vorliegt.

In jedem Falle ist daher der Bauhof mit seinen sämtlichen Auswirkungen für den geplanten Bereich WA4 maßgeblich zu berücksichtigen. Insbesondere dürfte – trotz der derzeitigen Vergrößerung des Abstands zu WA4- zu berücksichtigen sein, dass die Gehölzreihe entlang des Fuchsgrabens tatsächlich nur durch eine dichtere Bepflanzung in den Monaten April bis Oktober eine Abschirmung bietet. In den Monaten November bis März ist ein voller Blick auf den Bauhof gegeben.



Ansicht Bauhof Sommer



Ansicht Bauhof Winter

Für den geplanten WA4 sollte in jedem Falle auch die mit einer Nachnutzung des Geländes entsprechenden Absichten der Gemeinde (evt. Verlagerung der Feuerwehr an den jetzigen Standort des Bauhofs) Berücksichtigung finden, um immissionsrechtlichen Aspekten zu entsprechen. Hinzu käme, dass bei einer Nachnutzung und baulichen Veränderungen die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für diesen Bereich gegeben ist.

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.

**Aufgrund der Wechselwirkung zum geplanten Wohngebiet und vorhandener Bestandsbebauung mit den unterschiedlichsten Anforderungen des Immissionsschutzes halten wir eine *Etatisierung des Bauhofs im FNP* auf Grundlage des § 9 Abs. 2 und § 171a BauGB *weiterhin für notwendig*.**

#### **zu Punkt 4.4. Informelle Planungen**

Mit dem Dorferneuerungsplan der Gemeinde Letschin aus 2004 sollten u.a. die weitere Ausprägung der ruhigen, ländlich geprägten Wohnfunktion in den Randbereichen, die maßvolle Verdichtung und Abrundung durch Lückenschließung mit Gebäuden, die Neuordnung und Gestaltung der vorwiegend gewerblich genutzten Standorte, die Gestaltung der öffentlichen Freiräume und die möglichst zusammenhängende Ortsrandbepflanzung und Gestaltung der Ortseingänge als grundlegende Ziele verfolgt werden.

Für den Ortsteil Letschin ergaben sich nach dem FNP großflächige Wohnbauflächenerweiterungen im Bereich Siedlung / Bebelstraße, im Gebiet zwischen Hehl und den Neubaugebieten und zwischen der Feldstraße und dem Ortskern. Zudem war eine großflächige Mischgebietserweiterung im Bereich Großneuendorfer Landweg vorgesehen. Hierunter kann nicht der Bebauungsplan „Siedlung“ fallen, dessen Satzung bereits 1999 beschlossen wurde. Für den Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Entwurfs war vorgesehen, die Grünzüge (jetzige geplante WA3 und 4) zu erhalten, herzustellen, anzulegen und langfristig zu pflegen, da sie als wichtige Grünbereiche ausgewiesen wurden. Zudem wurden die Flächen des Schulstandortes bis hin zum ehemaligen Spartenheim als wichtige Funktionsbereiche mit der Erforderlichkeit der Konzepterstellung zur Nutzung und Gestaltung

ausgewiesen. Die Fläche des jetzigen Bauhofs wurde als wichtiger gewerblicher Bereich mit Neuordnung- und Gestaltungsbedarf gekennzeichnet.

Wir sehen hinsichtlich der Dorfentwicklungsplanung und der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans einzelne Konflikte.

Zunächst ist der **Konflikt Zuordnung des Bauhofs** im FNP zu nennen (Ausführungen dazu wurden zu Punkt 3.2. Lage der Gemarkung i.V.m. Punkt 5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept getätigt.).

Dann ist der **Konflikt von großflächigen Wohnflächenerweiterungen im Bereich Siedlung / Bebelstraße** zu nennen. Es stellt sich hier die Frage, wenn dort großflächige Möglichkeiten vorhanden sind, warum wurden diese Potenziale (Wohnflächenerweiterungen hinter dem Friedhof in zweiter und / oder dritter Reihe auf Gemeindeland) nicht ausgeschöpft, *zumal das Geländeniveau zwischen 7,6 und 7,9 m ü. NHN deutlich höher und damit wesentlich besser vor Gefahren von u.a. Wasser jeder Art schützt als das derzeitige Plangebiet am ziemlich tiefsten Punkt des Ortsteils*. So wären beispielsweise in diesem Bereich der Siedlung die zu erwartenden Wassertiefen bei einem Hochwasser geringerer (0 bis 1 m) als im Plangebiet (0,5 bis 2 m).

Als letztes ist der **Konflikt der Möglichkeiten von Wohnflächenerweiterungen im Gebiet zwischen Hehl und den Neubaugebieten** zu nennen. Hier dürfte der Bereich der Försterstraße, Koppestraße, der Weidenweg, die Straße der Jugend bis hin zur Kienitzer Straße bis hin zu dem empfohlenen Abriss der „Neubauten“ lt. den Unterlagen gemeint sein. Diese Flächen dürften vorrangig im Innenbereich liegen und hätten aus unserer Sicht eine bereits größere Rolle in der Entwicklung des Bereichsentwicklungskonzeptes unter Anlehnung der Dorfentwicklungsplanung spielen müssen.

**Wir regen an, die Ziele der Dorfentwicklungsplanung 2004 unter diesem Punkt und im Kapitel 1 des Entwurfs im Zusammenspiel mit dem derzeitigen Vorhaben näher zu erläutern bzw. konkreter darzustellen, warum gerade das jetzige Plangebiet und nicht andere Bereiche, wie in der Dorferneuerungsplanung vermerkt, in Frage kommt.**

### **zu Punkt 5.3. Hochwasserschutz**

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. 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. 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.



Abbildungen 1-3 im Umfeld des Sportplatzes und Bereich Sophienthaler Straße Spartenheim Binnenhochwasser 2011

**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.**

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 Wohnflächenerweiterungen im Bereich Siedlung / Bebelstraße verweisen wir an dieser Stelle.

**Im Punkt 1.5.3. Schutzgut Wasserhaushalt 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. 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.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Anfang des Fuchsgraben im südlichen Bereich (Sophienthaler Straße) ca. 30 bis 40 m trockengefallen 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.



Wasserstand Februar 2021



Wasserstand Juli 2021



Wasserstand April 2022



Wasserstand Querung Juli 2021



Wasserstand Querung April 2022



Wasserstand September 2021



Wasserstand Januar 2023



Wasserstand Querung Januar 2023



Wasserstand Querung 2 Januar 2023

**Wir regen an, die engen Rohrdurchlässe regelmäßig zu reinigen oder durch größere Durchlässe zu ersetzen, um eine deutlich verbesserte Abführung von Drängewasser zu ermöglichen.**

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.

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.

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.

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.

**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 Gesamthematik geben kann.**

#### **zu Punkt 5.5. Erschließung - Niederschlagsentwässerung**

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.**

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.

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](http://www.geo.brandenburg.de)) folgend aufgeführte Werte vor:

- schwerer Lehm / Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial
- 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
- 

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.

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.**

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.

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.

Alle gängigen Immobilienportale und viele Architekten weisen bauwillige Interessenten darauf hin, notwendige Untersuchungen des Bodens durchführen zu lassen, noch bevor sie das Grundstück kaufen. 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.

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.

**Wir regen an, in den jeweilig geplanten WA 1 bis 5 entsprechende punktuelle Begutachtungen vorzunehmen und die Ergebnisse im Bebauungsplan zu hinterlegen.**

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.

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.

**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.

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.

**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.**

#### **zu Punkt 5.5. Erschließung - Abfallentsorgung**

Entsprechend der Ausführungen ist der Anschluss an die Abfallentsorgung über die Bestandsstraßen gesichert. Dagegen ist eine Abfallentsorgung in den beiden geplanten Stichstraßen direkt am Grundstück aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht gesichert. Den möglichen künftigen Grundstückseigentümern an den Stichstraßen gelegen, erschließen sich zwei Alternativen. Alternative 1 stellt die Möglichkeit des Abstellens der entsprechenden Tonnen an der Haupteinfahrtsstraße Hehl dar, Alternative 2 sieht die alternative Anlage von Transportwegen gemäß § 14 AESMOL vor.

Das Anlegen von Transportwegen nach § 14 AESMOL ist neben dem Antrag des Grundstückseigentümers an einige Voraussetzungen geknüpft. So sind der Stellplatz und der Transportweg nach den baurechtlichen- und Unfallverhütungsvorschriften anzulegen, um Gefährdungen auszuschließen. Der Abfallbehälter muss ebenerdig stehen, der Zugang vom Entsorgungsfahrzeug befahrenen Straße zum Stellplatz muss befestigt, verkehrssicher, gleitsicher, entwässert und im Winter vom Schnee und Eis befreit sein. Zudem ist der Transportweg vom Stellplatz bis zur Fahrbahngrenze gebührenpflichtig und bedarf eines Transportschildes. Die Beleuchtung bei Dunkelheit muss gewährleistet sein.

Es bedarf also zur Einrichtung der Alternative 2 grundsätzlichen Regelungsbedarf zwischen Eigentümer als Antragsteller, dem Entsorgungsbetrieb entsprechend der Satzung und der Gemeinde hinsichtlich der Erfüllung entsprechender Verkehrssicherungspflichten wie dem Winterdienst. Ein gravierender Nachteil für die Eigentümer der in den Stichstraßen anliegenden Grundstücke ist bei der Errichtung von Transportwegen die zusätzliche Gebührenerhebung, die die künftigen Eigentümer an den Bestandsstraßen gelegen nicht haben.

In Bezug auf die Alternative 1 lassen die Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans bis auf die Feststellung, dass die Möglichkeit des Abstellens der Abfallbehälter an der Bestandsstraße Hehl konkrete Details vermissen.

Mögliche Aufstellplätze der Abfallbehälter für die beiden geplanten Stichstraßen im Bereich der Straße Hehl sollten konkret definiert und im Bebauungs- bzw. Erschließungsplan klar geregelt werden. Damit wird entsprechende Klarheit bei den Eigentümern vor Erwerb und Bebauung des Grundstücks geschaffen. Zudem sollten die Aufstellplätze in ihrer Eigenschaft so gekennzeichnet und bautechnisch hergerichtet werden, um evt. Gefahren abzuwehren oder aufkeimende Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden.

**Wir regen an, im Rahmen der Erschließung entsprechende Stellplätze für die Abfallentsorgung für die geplanten Stichstraßen an der Bestandsstraße Hehl zu errichten und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern.**

### **zu Punkt 5.5. Erschließung - allgemein**

Wir setzen voraus, dass der Grundstückswert innerhalb der Baugebiets sich nach den aktuellen Bodenrichtwerten (nach Umwidmung als Bauland im FNP) für den Ortsteil Letschin richten wird und daher 25 EUR pro m<sup>2</sup> berechnet werden. Darüber hinaus werden weitere Erschließungen (u.a. Strom, Wasser, Abwasser, Vermessungskosten, Straßenbau, Grünflächen etc.) notwendig. Grundsätzlich muss die Gemeinde Letschin mindestens 10 % der öffentlichen Gesamtkosten tragen und kann die übrigen max. 90 % als Erschließungsbeitrag an die künftigen Eigentümer weiterreichen. Für den Anschluss an das Strom- oder Wassernetz erheben oftmals die Versorger die entsprechenden Gebühren. Die innere Erschließung eines Grundstücks trägt der Eigentümer. Das heißt, dass die künftigen Eigentümer der Grundstücke neben den Preis für das Grundstück zusätzlich die anteiligen Kosten der öffentlichen Erschließung (abzüglich des Kostenanteils der Gemeinde) zu tragen haben und der Kaufpreis sich insgesamt deutlich erhöhen kann.

Nach Recherche im System BORIS ist weiterhin festzustellen, dass für die geplanten WA 1, 2 und 5 eine Erschließungsbeitrags- und Kostenerstattungsbeitragsfreiheit vermerkt ist. Als erschließungsbeitragsfrei wird der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand eines Grundstückes bezeichnet. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch wurden für den geleisteten Erschließungsaufwand vollständig erhoben und es bestehen keine weiteren Forderungen diesbezüglich an den Grundstückseigentümer. Diese Beitragsfreiheit ist für die geplanten WA 3 und 4 nicht ersichtlich. Das führt zwangsläufig zu Irritationen hinsichtlich der Verteilung der anteiligen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets bei potenziellen Interessenten.

Wie hoch die Erschließungskosten für ein Grundstück sind, lässt sich sicher nicht pauschal beantworten. Die Kosten hängen natürlich von Lage und Bodenbeschaffung ab. Je weiter das Grundstück vom Versorgungsnetz entfernt ist, umso höher dürften die Erschließungskosten ausfallen. Muss ein Grundstück verkehrsmäßig durch den Bau einer Straße erschlossen werden, so sind auch diese Kosten umlagefähig. Somit steigen die Erschließungskosten. Die Gemeinde plant für den Zugang zum WA 4 eine Stichstraße (als Anliegerstraße) mit einem Volumen von ca. 40 m Länge und 10 m Breite (einschl. Randbereiche etc.). Entsprechend der Satzung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Letschin wird der umlagefähige Ausbauaufwand auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage bzw. Einrichtung oder eines bestimmten Abschnitts von dieser besteht. Das bedeutet, dass die künftigen Eigentümer im WA 4 eine höhere Erschließungslast als die Eigentümer direkt an der Bestandsstraße Hehl gelegen haben. Dazu hat die Gemeinde bei dem Bau einer Stichstraße einen Eigenanteil von 40% zu tragen.

Folgende Modellrechnung für den geplanten WA 4 mit zwei Grundstücken zu je ca. 800 m<sup>2</sup> soll das veranschaulichen:

Kosten für Fahrbahn nebst Entwässerung und Grünanlage:	100.000 EUR
Gemeindeanteil 40%:	40.000 EUR
Anteil Beitragspflichtige am Aufwand:	60.000 EUR
Anzurechnende Grundstücksflächen gesamt:	1.600 m <sup>2</sup>
Anteil Beitragspflichtige / anzurechnende Fläche=	<b>37,5 EUR / m<sup>2</sup></b>

Ermittlung Nutzwertfläche (Fläche x Faktor) eines Grundstücks im WA 4:  
800 m<sup>2</sup> x 1,25 (2 Vollgeschosse)= 1.000 m<sup>2</sup>

Beitragsermittlung eines Grundstücks im WA 4:  
Summe Nutzwertfläche 1000m<sup>2</sup> x Beitragssatz 37,5 EUR= **37.500 EUR**

Für zwei Grundstücke würde die Gemeinde allein aufgrund der Ermittlung der Nutzwertfläche und Festsetzung des Faktors 15.000 EUR Gewinn erzielen. Rein wirtschaftlich betrachtet darf gemäß § 79 BbgKVerf die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußern. Anhand der Modellrechnung ist ersichtlich, dass der Erlös für die beiden Grundstücke im WA 4 (Bodenrichtwert 25 EUR x 1600 m<sup>2</sup> = 40.000 EUR) wiederum in den Eigenanteil am Stichstraßenbau zu großen Teilen fließt. Andererseits ergibt sich für die möglichen Eigentümer eine wesentlich höhere Erschließungslast durch den Bau Stichstraße als anderen in den WA 1, 2 oder teilweise 3.

**Wir regen an, einen Erschließungsplan zu erstellen, der für die jeweiligen Grundstücke eine (grobe) detaillierte Beschreibung der Erschließungen und grobe Angaben zu möglichen Kosten beinhaltet, die anteilig aufzuteilen sind.**

Angesichts der nach wie vor hohen Kaufpreise und Baukosten bei zugleich deutlich gestiegenen und weiter steigenden Zinsen liegt hier für viele Kaufinteressenten auch mit mittleren Einkommen schon heute eine entschiedene Hürde vor. Wenn die Gemeinde tatsächlich potenzielle Käufer/Interessenten gewinnen möchte, sollten sich die Kosten der Erschließung nach Möglichkeit reduzieren. **Wir halten es daher für sinnvoll, darüber nachzudenken, ob man nicht zugunsten der Kostenreduzierung und Schaffung von attraktiven Preisen für Interessenten auf die Planung des WA 4 verzichtet und diesen Bereich ökologisch in seiner jetzigen Form beibehält.**

#### **zu Punkt 6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz – Textliche Festsetzungen 8 und 9**

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.

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 Höhengniveau 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.

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.

**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.**

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.

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.

**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.**

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.

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.



Bild 1: Vernässung 2011 Binnenhochwasser



Bild 2: Wasserstand Fuchsgraben 2011

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.



Bild 3: Vernässung 2021 nach leichtem Schneefall hinter Grundstück 475/476



Bild 4: Vernässung Bereich geplanter WA4 nach leichtem Schneefall

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.

Anzumerken ist, dass sich die Vernässungsproblematik bis auf den südlichsten Bereich des geplanten WA 3 nicht weiter in nördliche Richtung bemerkbar macht.

**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.**

Auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.3. Hochwasserschutz verweisen wir.

#### **zu Punkt 6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz – Textliche Festsetzungen 15**

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.

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.

**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.

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.

**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.

**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.



- 1 – Anregung zusätzlicher Ausdehnungsbereich SPE4 zum Erhalt natürlicher Retention (ggf. Erhalt derzeitigen Baumbestand – Pfeil zeigt Fließrichtung Oberflächenwasser); ohne Bebauung / Versiegelung
- 2 – Fläche für Bereich der Geländemulde unter Berücksichtigung des Gefälles von Süd nach Nord

**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.

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.**

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 Bebauungen einschl. erweiterte Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen dienen. 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.



**Zur Anlage 2 – Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB**

Das Flurstück 481, derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und im gegenwärtigen FNP so ausgewiesen, wird mit der Anpassung des FNP aus Wohnbaufläche überplant. Wie unter den Punkt 3.1. – Geltungsbereich ausgeführt, wurde dieses Flurstück im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zugunsten des betroffenen Grundstückseigentümers aus dem Geltungsbereich des Plangebiets herausgenommen.

**Wir regen an, das Flurstück in seiner ursprünglichen Eigenschaft als landwirtschaftliche Fläche im angepassten FNP beizubehalten.**

## Hinweise zu den Erläuterungen der Grünordnung

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.

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.

Wir möchten ferner anmerken, dass der Biber nachweislich bis mind. November 2021 im Fuchsgraben aktiv war.



Aufnahme 25.08.2021 Biberaktivität



Aufnahme 11.11.2021 Biberaktivität und Bau

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.

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.

**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.

## **Fazit:**

Im Ergebnis bisheriger Abwägungen und den erneuten getätigten Hinweisen regen wir, auch unter Beiziehung unseres ursprünglichen Vorschlags aus der ersten Beteiligung an:

- 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 Bebauungen 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

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.

Für Rückfragen oder sonstige Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

Um Eingangsbestätigung der Stellungnahme wird bis zum Ablauf der Frist zur öffentlichen Auslegung zum 7. März 2023 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_