

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



Postanschrift:
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Dezernat: III - Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt: Bauordnungsamt - AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Rathenaustraße 13
Haus C, Zimmer 201

Bürgermeister
der Stadt Beeskow
Herrn Robert Czaplinski
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Ansprechpartner(in): Frau Siebke
Telefon: 03366 35-1609
Telefax: 03366 35-2639
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen: 63.02-51.10.20-20075-24-92
eingegangen am: 09.02.2024
Datum: **12. März 2024**

Grundstück: **Beeskow, Kohlsdorf, ~**

Gemarkung: Kohlsdorf
Flur: 1
Flurstück: 87/4

Anlass: **Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree als Träger öffentlicher Belange zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Planungsabsicht: Änderung landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche und Grünfläche

Fläche: ca. 2,4 ha

Planungsstand: 26.01.2024

Sehr geehrter Herr Czaplinski,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.

Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Äußerung

Umweltamt – SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

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

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

a. Einwendung

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen.

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

b. Rechtsgrundlage**§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

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

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

UmweltamtSachgebiet untere Naturschutzbehörde

Die betroffene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Mit der 73. Änderung des FNP soll die Landwirtschaftsfläche in allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche (Streuobstwiese und Nutzgarten) umgewandelt werden. Der Wald bleibt erhalten und wird gesichert. Das betroffene Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und ist bereits deutlich urban vorgeprägt.

Im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans W30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ wurde für diese Fläche eine Eingriffsbilanzierung und eine Faunistische Kartierung erstellt. Entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden erarbeitet und müssen umgesetzt werden.

Einer Umwandlung der Fläche wird zugestimmt.

Sachgebiet untere Wasserbehörde**Niederschlagswasser**

In der Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Seite 7 ausgeführt, dass das auf dem Flurstück 87/4 (Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1) anfallende Niederschlagswasser auf dem Flurstück versickert werden soll.

Bevor eine solche Festlegung getroffen werden kann, muss überprüft werden, ob eine Versickerung auf besagtem Flurstück überhaupt möglich ist.

Auf Seite 7 wird weiterhin die Aussage getroffen, dass bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone keine Genehmigung notwendig ist.

Dieser Satz ist wasserrechtlich nicht korrekt und sollte daher aus der Begründung herausgenommen werden.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) stellt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG Abwasser dar.

Das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG).

Anstelle von „gering verschmutztes Regenwasser“ sollte die Formulierung nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser verwendet werden.

Grundwasser

Von der westlichen Flurstücksgrenze bis ungefähr zur Mitte des Flurstücks 87/4 (Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1) liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt, gemäß den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten im westlichen Bereich 10 m bis 15 m und ab der Mitte bis zur östlichen Flurstücksgrenze 3 m bis 7,5 m.

Rechtsgrundlagen / Regelwerke

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

BbgWG Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2021 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

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

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vorliegend wird eine landwirtschaftliche Fläche für die Errichtung eines Wohnhauses in eine Wohnbaufläche geändert. Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand und ist nicht in das Ortsgefüge integriert. Sie erscheint eher als ein nicht zugehöriges Anhängsel.

§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB stellt auf die Notwendigkeit ab, die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Ein materielles Verbot, den Außenbereich, soweit sich dort Landwirtschaft oder Wald befindet, zu beplanen, ist damit allerdings nicht verbunden. **Verlangt wird aber, dass die Gemeinde in der Begründung besonders darlegt, wie sie sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, dennoch im Außenbereich auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu planen.**

Für den Ortsteil Kohlsdorf liegt eine rechtsverbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vor. Innerhalb des klargestellten Bereiches existieren eine Reihe von Baulücken, die für den Zweck einer Wohnbebauung geeignet sind. Die Notwendigkeit Orts ausufernd neue Bauflächen zu erschließen ist weder begründet noch erforderlich.

Die dargelegte Begründung - Stabilisierung der Einwohnerzahlen, bessere Ausnutzung der Infrastruktur, Auslastung vorhandener Gewerbebetriebe – all das dürfte für den Ortsteil Kohlsdorf kaum zutreffen (öffentliches Interesse vorhanden? wohl eher privates Interesse!).

In diesem Zusammenhang wird auf die Erforderlichkeit einer **Alternativenprüfung** verwiesen. Eine Alternativenprüfung ist notwendig, um zwischen mehreren möglichen Entwicklungsperspektiven zu entscheiden. Die in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung sind zu erläutern und zu bewerten.

Entsprechend der Regelungen des BauGB ist für den FNP und alle FNP-Änderungen, sofern sie nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden (vorliegend nicht der Fall), eine Umweltprüfung durchzuführen sowie ein Umweltbericht anzufertigen.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Sofern ein B-Plan im Parallelverfahren aufgestellt wird, kann hier auch „ab geschichtet“ werden. Dies entlastet die Gemeinde jedoch nicht davon, für den FNP einen gesonderten Umweltbericht aufzustellen, auch wenn sich Inhalte ggfs. „doppeln“.

Die Aufstellung eines eigenständigen Umweltberichtes für den FNP ist insbesondere erforderlich um sicherzustellen, dass die Anstoßfunktion gewährleistet ist und die Bürgerinnen und Bürger über die zu erwartenden Umweltauswirkungen informiert sind.

Landwirtschaftsamt **Sachgebiet Agrarentwicklung**

Der Änderungsbereich ist im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan u. a. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Demnach berührt das vorliegende Vorhaben landwirtschaftliche Belange.

Mit dem geplanten Vorhaben geht Landwirtschaftsfläche verloren.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet. Demzufolge ist der Bewirtschafter rechtzeitig über das geplante Vorhaben zu informieren, um dies in seiner weiteren Betriebsplanung zu berücksichtigen. Der bestehende Pachtvertrag ist rechtzeitig zu kündigen.

Dem Bewirtschafter ist die Möglichkeit zu geben, die Fläche so lang wie möglich zu bewirtschaften.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin

