



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

*im ergänzenden Verfahren nach
§ 214 Abs. 4 BauGB*

Planverfasser:

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

Januar 2025



Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

*im ergänzenden Verfahren nach
§ 214 Abs. 4 BauGB*

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen - Teil B

Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

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

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

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

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

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

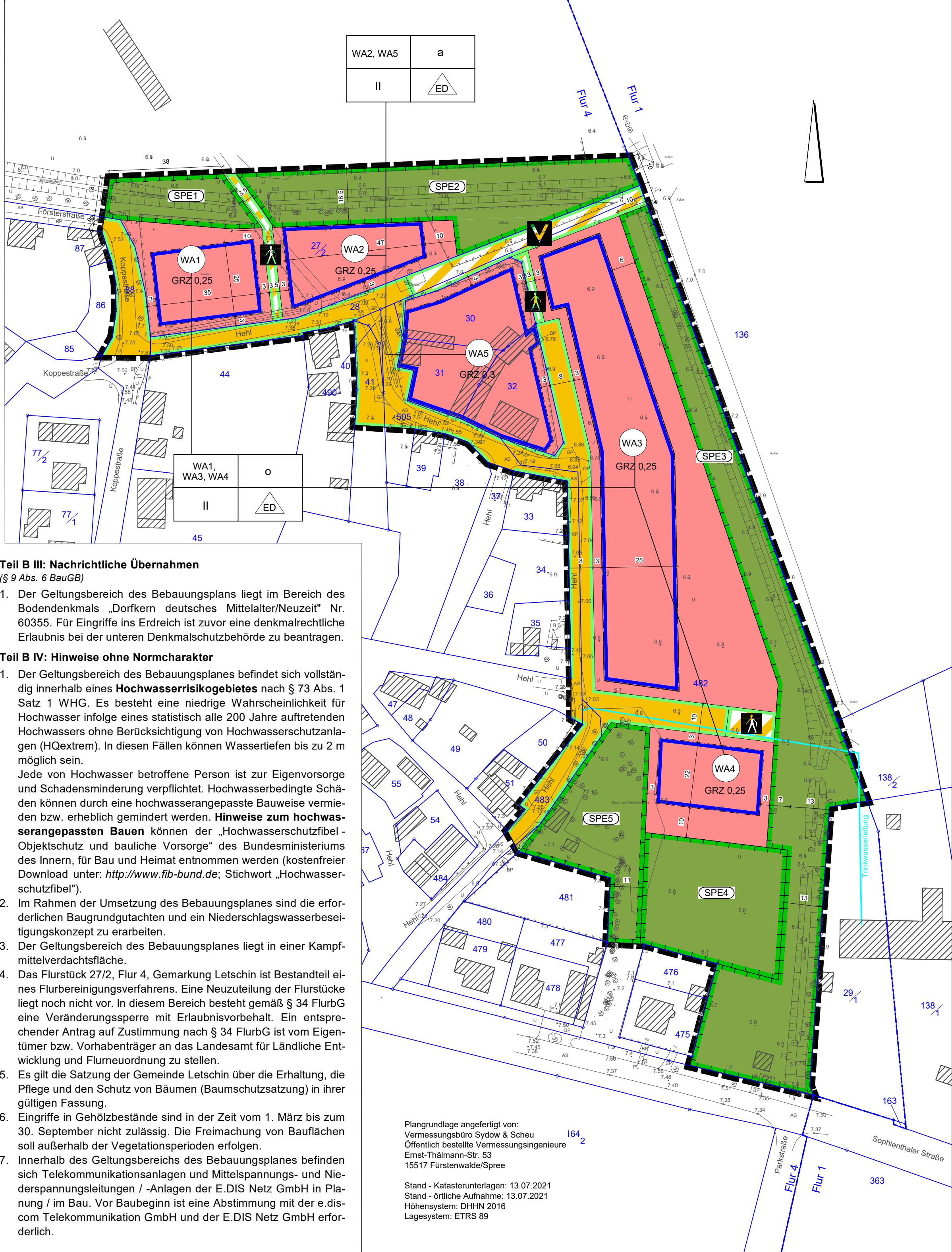
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die Befestigung in Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fußweg“, von Stellplätzen u. ihren Zufahrten innerhalb WA1 – WA5 u. von Fußwegen innerhalb SPE1 – SPE3 ist wasser- u. luftdurchlässig herzustellen.
- Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen.
- Auf den Baugrundstücken innerhalb WA1 bis WA4 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkröniger Laubbaum der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Vorhandener

Baumbestand kann angerechnet werden. Für die Gehölzpflanzungen besteht keine Standortfestsetzung.

- Die Flächen **SPE1 – SPE3** dienen dem Erhalt des Fuchsgrabens einschließlich Gewässer- randstreifen sowie dem Erhalt und der Entwicklung von naturnahen Gras- und Stauden- fluren. Die Fläche ist auf insgesamt 6.600m² dauerhaft durch Beweidung mit Schafen oder Ziegen oder Mahd einmal jährlich frühestens zwischen Mitte und Ende Juni (nach Wiesenkräuterblüte) oder nach Mitte August (Berücksichtigung Brutzeit von Bodenbrütern) zu extensivieren. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind auf Teilflächen insgesamt 2.200 m² geschlossene Gehölzpflanzungen (Tufts) der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Für die Gehölz- pflanzungen besteht keine Standortfestset- zung. Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen.
 - Auf der Fläche **SPE4** ist eine Geländemulde als perennierende Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien mit einer extensiv zu bewirtschaftenden Fläche von mindestens 500 m² anzulegen. Die Fläche ist auf insge- samt 1.900m² dauerhaft durch Beweidung mit Schafen oder Ziegen oder zweischürige Mahd zwischen Mitte und Ende Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und wieder nach Mitte August (Berücksichtigung Brutzeit von Bodenbrütern) zu extensivieren.
 - Auf der Fläche **SPE5** sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
 - Innerhalb WA1 bis WA4 ist je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe entweder für Höhlenbrüter, für Halbhöhlenbrüter oder eine Quartierhilfe für Fledermäuse einzuordnen.
 - Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind ins- gesamt zwei Totholz- und zwei Lesesteinhaufen zu errichten.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaß- nahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Die Maßnahmen innerhalb der Flächen SPE1, SPE2, SPE3 und SPE4 (ohne Gehölz- pflanzungen) (textliche Festsetzungen 14 und 15) werden den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 (ohne Gehölz- verluste) zugeordnet.
 - Die Gehölzpflanzungen innerhalb der allge- meinen Wohngebiete (textliche Festsetzung 13) sowie innerhalb der Flächen SPE1 bis SPE3 (textliche Festsetzung 14) wird dem Eingriff durch Biotopverlust der Kompensati- onsmaßnahme innerhalb WA1 und WA2 zu- geordnet.
- Teil B II: Gestaltungsvorschriften nach BbgBO**
- Innerhalb WA1 – WA4 sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit roten Dachsteinen oder –ziegeln einzudecken.
 - Innerhalb WA1 – WA4 ist das oberste zulä- sige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszu- bilden.
 - Innerhalb WA1 – WA4 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den SPE-Flächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Die Gestaltung von Werbeanla- gen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbean- lagen sind nicht zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten ist die An- lage von Schottergärten nicht zulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasser- auf- nahmefähig und begrünt sein.

Planzeichnung - Teil A



Verfahrensvermerke

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 18.03.21 (Beschl.-Nr. GV-121/2021) und einem Verfahrenswechsel (Beschl.-Nr. GV-237/2022) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b am 15.06.23 als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr. GV-283/2023) und der Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. 5 vom 02.08.23 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge des Urteils des BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) ist der Bebauungsplan unwirksam und bedarf der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB. Mit Aufstellungsbeschluss vom (Beschl.-Nr.) wurde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt, in dem insbesondere der 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltprüfung und Umweltbericht erneut erarbeitet und eine anschließende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan wurde anschließend erneut als Satzung beschlossen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom m it Beschluss Nr. im ergänzenden Verfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. vom .

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am mit Beschluss-Nr. von der Gemeindevertretung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erneut als Satzung beschlossen.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss N r . vom . wird hiermit erneut ausgefertigt.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

- Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses ist am im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Nr. erfolgt.

Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

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

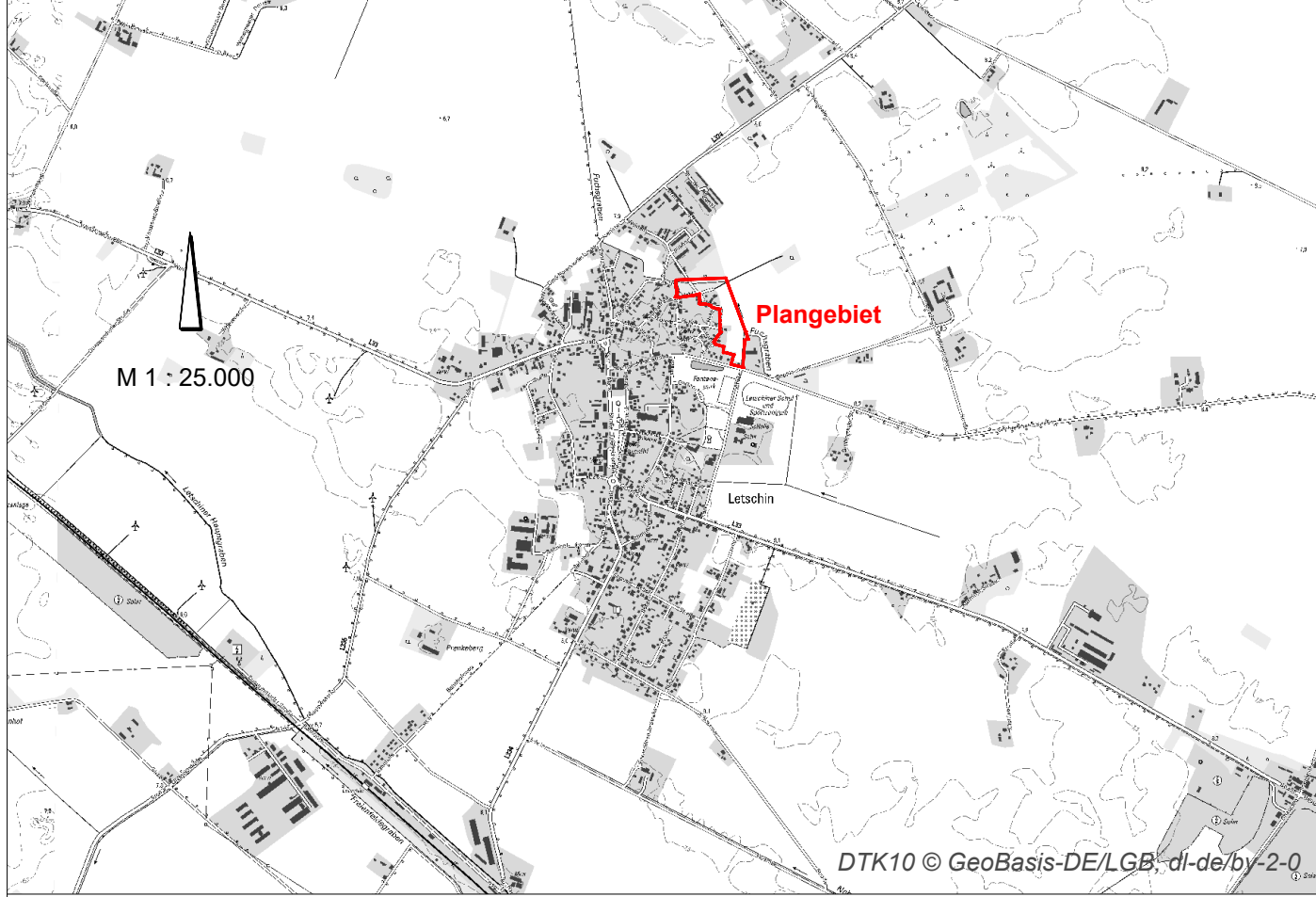
Gemeinde Letschin, der Bürgermeister Siegel

Katastervermerk

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

Ort, Datum Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Übersichtskarte



Zeichenerklärung - Teil A

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Bemaßung in m
- Fuchsgraben

Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung

Benutzerschlüssel

§ 9 Abs. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl
Bauweise	zulässige Hausformen

Ausgewählte Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Geländehöhe in m über NHN
- Laubbaum
- Gebäude
- Böschung
- Trinkwasserhausanschlussleitung - Lage nicht vermessen -

Gemeinde Letschin, OT Letschin

Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben"

1. Entwurf im ergänzenden Verfahren

Maßstab 1 : 1.000

Januar 2025

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





Gemeinde Letschin im Oderbruch

OT Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

1. Entwurf

*im ergänzenden Verfahren nach
§ 214 Abs. 4 BauGB*

Begründung

Bebauungsplan

„Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

Begründung zum 1. Entwurf
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung, Vorbemerkungen	1
2. Hinweise zum Verfahren	2
2.1. Verfahrenswechsel und ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	2
2.2. Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3. Das Plangebiet	7
3.1. Der Geltungsbereich	7
3.2. Lage in der Gemarkung	8
3.3. Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung	9
3.4. Fotodokumentation und –Analyse	12
4. Übergeordnete Planungen	13
4.1. Landes- und Regionalplanung	13
4.2. Landkreis Märkisch-Oderland	15
4.3. Aussagen des Flächennutzungsplanes	16
4.4. Informelle Planungen	17
5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept	19
5.1. Planungsziele	19
5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept	19
5.3. Hochwasserschutz	22
5.4. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche	25
5.5. Erschließung	26
6. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	30
6.1. Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	30
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	30
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	32
6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	33
6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	34
6.1.5. Verkehrsflächen	35
6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz	35

6.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
6.1.8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	42
6.2. Teil B II: Gestaltungsfestsetzungen nach BbgBO.....	42
6.2.1. Dachgestalt- und Form	42
6.2.2. Einfriedungen	43
6.2.3. Werbeanlagen	44
6.2.4. Gestaltung nicht überbauter Flächen	44
6.3. Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen	45
6.4. Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter.....	45
7. Auswirkungen der Planung	47
7.1. Umweltauswirkungen.....	47
7.2. Weitere Auswirkungen	48
8. Flächenbilanz.....	49

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt als gesondertes Dokument vor.

Anlagen

- Anlage 1: Alternative Planungsvarianten
Anlage 2: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
Anlage 3: Liste gebietseigener Gehölze

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

1. Anlass und Ziel der Planung, Vorbemerkungen

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

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

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

Die im Bereichsentwicklungskonzept formulierten Planungs- und Entwicklungsziele sowie das dort dargestellte städtebauliche Entwicklungskonzept bildeten die Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung. Die Gemeindevertretung hat mit diesem Hintergrund in ihrer Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a am 15.06.2023 zum Satzungsbeschluss gebracht und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Letschin am 02.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Zuge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) ist der Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ jedoch unwirksam und bedarf der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Rückführung in das Regelverfahren erforderlich ist, für das sämtliche angewandte Verfahrenserleichterungen nicht greifen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist demnach insbesondere die Durchführung der Umweltprüfung einschließlich Erstellung eines Umweltberichts mit anschließender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nachzuholen. Dies erfolgt mit dem vorliegenden 1. Entwurf vom Januar 2025. Weitere Ausführungen zum Verfahren erfolgen in Kapitel 2.

Grundlegende Änderungen an der Planung ergeben sich hierdurch nicht. Es erfolgt die Präzisierung und Ergänzung einzelner textlicher SPE-Festsetzungen sowie die Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen durch zwei neue textliche Festsetzungen. Außerdem ergibt sich eine geringfügige Anpassung der zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (siehe Kapitel 2.1, Abschnitt *Änderungen an der Entwurfsfassung*). Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt nicht.

2. Hinweise zum Verfahren

2.1. Verfahrenswechsel und ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

– Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte mit Aufstellungsbeschluss vom 18. März 2021 im Regelverfahren (Beschl.-Nr. GV-121/2021), einschließlich der hierfür erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit Novellierung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde § 13b BauGB erneut eingeführt, nach dem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden können. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b durch die vorliegende Planung erfüllt werden, erfolgte zum 1. Entwurf unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein Verfahrenswechsel in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Verfahrenswechsel wurde im Rahmen der Billigung des 1. Entwurfes von der Gemeindevertretung beschlossen (Beschluss.-Nr. GV-237/2022) und gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde vom 13.01.2023 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde anschließend am 15.06.2023 im beschleunigten Verfahren zum Satzungsbeschluss gebracht (Beschl.-Nr. GV-283/2023) und erlangte am 02.08.2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Letschin Rechtskraft. Gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 wurde von der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts und der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht fortgeführt und der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

– Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wurde § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt und ist daher unanwendbar. In Folge dessen ist auch der rechtswirksame Bebauungsplan unwirksam und bedarf der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Rückführung in das Regelverfahren erforderlich ist, für das sämtliche angewandte Verfahrenserleichterungen nach § 13b nicht greifen. Ein Abschluss im beschleunigten Verfahren unter Maßgabe des § 215a BauGB ist aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen auszuschließen.

Bei der Umstellung in das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens abweichend durchgeführt wurden. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist demnach insbesondere die

- Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 einschließlich
- Erstellung des Umweltberichts nach § 2a mit anschließender
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nachzuholen.
- Ebenfalls ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten.

Hieraus ergibt sich die Erarbeitung einer erneuten Entwurfsfassung (1. Entwurf in der Fassung von Januar 2025) mit anschließender (erneuter) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird anschließend neu gefasst und erneut bekanntgemacht. Grundlegende Änderungen an der Planung ergeben sich durch die Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichts nicht. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert, einzelne textliche Festsetzungen werden präzisiert und ergänzt (siehe Abschnitt *Änderungen an der Entwurfsfassung im ergänzenden Verfahren*). Die

Ursprungssatzung wird daher im Rahmen des ergänzenden Verfahrens neu ausgefertigt und ersetzt.

– *Änderungen an der Entwurfsfassung im ergänzenden Verfahren*

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht angefertigt und die Entwurfsfassung mit Stand Januar 2025 erneut erarbeitet. Unter Berücksichtigung der bereits getroffenen umfangreichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden hierdurch keine grundlegenden Änderungen an der Planung erforderlich. Es erfolgt lediglich die Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (textliche Festsetzung 19 und 20) sowie die Präzisierung und Ergänzung einzelner textlicher SPE-Festsetzungen. Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich nicht.

Durch die Ergänzung von zwei neuen Festsetzungen zur Zuordnung der E/A-Maßnahmen ergibt sich eine veränderte Nummerierung der textlichen Festsetzungen. Der Hinweis ohne Normcharakter 5 entfällt – die hierin verankerten Pflegemaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen integriert. Außerdem ergibt sich eine geringfügige Anpassung der ausnahmsweise und nicht zulässigen Anlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete. Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend aktualisiert.

– *Zusammenfassung wesentlicher Verfahrensschritte*

Aufstellungsbeschluss	18.03.2021
Billigungsbeschluss Vorentwurf	16.09.2021
Planungsanzeige und frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... <i>mit Schreiben vom</i>	19.10.2021
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.10. – 24.11.2021
Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung	18.08.2022
Beschluss zur Billigung 1. Entwurf (Dez. 2022) und zum Verfahrenswechsel	18.08.2022
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	<i>mit Schreiben vom</i> 23.01.2023
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	23.01. – 07.03.2023
Abwägungsbeschluss zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	15.06.2023
Satzungsbeschluss	15.06.2023
Bekanntmachung	02.08.2023

Ergänzendes Verfahren

Aufstellungsbeschluss ergänzendes Verfahren und Billigung 1. Entwurf (Jan. 2025)	_____
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	_____
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	_____
Abwägungsbeschluss zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	_____
Satzungsbeschluss	_____

– *Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren*

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin entwickelbar, sodass aufgrund des Entwicklungsgebots die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Im Zuge der Unanwendbarkeit des § 13b und der Umstellung in das Regelverfahren kann § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung) nicht mehr angewendet werden. Das begonnene Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher wieder aufgenommen und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu Ende geführt.

2.2. Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

– Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 24 Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange übermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine grundlegenden Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebiets bestehen. Im Folgenden sind die wesentlichen Belange der übermittelten Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsstelle Oderland-Spree bestätigten in ihren Stellungnahmen die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Die Landesplanung wies außerdem darauf hin, dass für die Planung die Anrechnung auf das der Gemeinde Letschin zur Verfügung stehende Wohnbauflächenkontingent nach LEP HR erforderlich ist (vgl. Kapitel 4.1).

Das Bauordnungsamt übermittelt Hinweise zu einzelnen Festsetzungen, die zum 1. Entwurf Beachtung durch Anpassung und Konkretisierung der Festsetzungen finden. Der Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird hingegen unter Abwägung der betroffenen Belange nicht gefolgt (vgl. Kapitel 6.2.1). Das Bauordnungsamt weist außerdem auf die Lage innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche hin – es wird ein Hinweis zur Erforderlichkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6.4). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland weist auf ein Bodendenkmal im Bereich des Plangebiets hin. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, grundlegende Einwände gegen die Planung ergeben sich hieraus nicht (siehe Kapitel 6.3). Das Landesdenkmalamt fordert zusätzlich die Berücksichtigung des Gartendenkmals „Fontane-Park“ durch ein Fachgutachten. Nach Prüfung des Sachverhalts kann eine Beeinträchtigung aufgrund der Lage des Denkmals zur geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden, ein gesondertes Fachgutachten ist somit nicht erforderlich. Die Untere Bodenschutzbehörde gibt Auskunft über altlastenverdächtige Flächen etc., wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Die Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Demnach ist im Planverfahren zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Weiterhin ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und ausgleichende Kompensationsmaßnahmen entsprechend festzusetzen. Die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts einschließlich Eingriffs-/Ausgleichbilanz und Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG untersucht die Ergebnisse in die Planung eingestellt (vgl. Kapitel 6.1.7 und 6.1.8).

Es werden verschiedene Belange bezüglich des Fuchsgrabens und des Dorfgrabens zum Fuchsgraben einschließlich begleitenden Gewässerrandstreifen übermittelt, deren Beeinträchtigung zu vermeiden und die Gewässerunterhaltung weiterhin zu gewährleisten ist. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zu SPE-Flächen in der Planung beachtet. Ein Eingriff in die Gräben erfolgt nicht. Weiterhin wurde auf die Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen und der Belang des Hochwasserschutzes in die Planung eingestellt (vgl. Kapitel 5.3). Im Ergebnis werden verschiedene Festsetzungen insbesondere zum vorbeugenden Hochwasserschutz aufgenommen. Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt soll die zusätzliche Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden und das anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung von § 54 Abs. 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden. Hierfür enthält der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zum Erhalt von Freiflächen und im Sinne

eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, SPE-Flächen usw.), sodass die zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit und Versiegelung nur zu einem geringen Umfang vorbereitet wird. Das Landesamt für Umwelt gibt weiterhin bezüglich der Auswirkungen durch Lärm Hinweise zum Untersuchungsumfang des Umweltberichts, die im Rahmen des Umweltberichts beachtet werden. Grundsätzliche Bedenken werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch nicht übermittelt.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände übermittelt verschiedene Anforderungen und Hinweise zu Umweltbelangen, die in die Planung eingestellt werden und durch entsprechende Festsetzungen Beachtung finden (z.B. Erforderlichkeit von Artenschutzgutachten, Vermeidung von Eingriffen in den Fuchsgraben und in Gehölze, Durchlässigkeit von Einzäunungen für Kleintiere, teilversiegelte Zuwegungen). Keine Beachtung findet hingegen nach Abwägung aller betroffenen Belange die Forderung nach einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung.

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wies auf ein laufendes Flurbereinigungsverfahren für einen Teilbereich des Plangebietes hin. Grundlegende Einwände gegen die Planung ergeben sich hieraus nicht, es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 6.4).

Durch die Netzbetreiber werden Hinweise auf den vorhandenen Leitungsbestand übermittelt, wonach ein Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich ist.

Zusätzlich werden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschiedene Hinweise für die Ausführungs- und Genehmigungsebene übermittelt, die dort entsprechend zu beachten sind (z.B. Verhalten beim Fund organoleptischer Auffälligkeiten / freigelegter Abfallfraktionen, Anforderungen an den Umgang mit Bestandsleitungen, erforderliche Straßenbreiten bezüglich einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung usw.). Teilweise werden diesbezüglich zusammenfassende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

In diesem Zusammenhang übermittelte der Jugendbeauftragte der Gemeinde Letschin verschiedene Hinweise, die insbesondere bei der konkreten Gestaltung sowie auch Pflege der Grünflächen Beachtung finden können (Errichtung Naturlernpfad, insekten- und bienenfreundliche Begrünung, Pflanzen von Streuobstbäumen oder Gemeinschaftsbeete, evtl. „Exkursionen“ oder eine Mitarbeit bei der Pflege und Erhaltung durch die naturwissenschaftlichen Fächer der angrenzenden Schule und der offenen Jugendarbeit). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem im Grundsatz nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden drei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern übermittelt. Hierbei wurden verschiedene umweltbezogene und weitere Belange (z.B. zur Munitionsbelastung, mögliche Altlasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodendenkmal) übermittelt, die weitgehend in die Planung eingestellt werden. Nicht gefolgt wird hingegen der Forderung, keine Doppelhäuser zuzulassen. Doppelhäuser entsprechen den heutigen Anforderungen an Einfamilienhausgebieten und sollen daher unter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange zulässig sein. Insbesondere im nördlichen Bereich mit vergleichsweise kleinen und ungünstigeren Zuschnitten soll hierdurch eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Belange, die einen grundlegenden Ausschluss von Doppelhäusern erforderlich machen, sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Um ein Fortführen der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bebauung im Hehl sowie gleichzeitig ein Mindestmaß einheitlicher Gestaltung zu erzielen, enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen (z.B. zur Dachgestalt).

Es wird konkret die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und die Erstellung entsprechender Fachgutachten gefordert. Teilweise werden Hinweise auf das Vorhandensein bestimmter (geschützter) Arten übermittelt. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt unter Beachtung eines Artenschutzgutachtens eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert und werden in die Planung einge-

stellt. Außerdem werden Lärmschutzkonflikte zwischen den neuen Wohnbauflächen und dem Bauhof und der Kfz-Werkstatt im Hehl befürchtet. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht, im Ergebnis sind unter Beachtung der getroffenen Abstandsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bauhof oder die Kfz-Werkstatt zu erwarten.

Weiterhin werden verschiedene Hinweise zur Bestandsnutzung und zu den vorherrschenden Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen übermittelt, die in Begründung und Umweltprüfung/ Umweltbericht berücksichtigt werden. Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang zudem auf Risiken durch Hochwasser. Der Belang wurde in die Planung eingestellt und verschiedene Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser und Hochwasserschäden aufgenommen (vgl. Kapitel 5.3). Im Umweltbericht werden detaillierte Aussagen zu den vorherrschenden Bodenverhältnissen getroffen einschließlich erster Aussagen zum Baugrund aufgrund erster entsprechender Fachgutachten. Im Ergebnis sowie auch unter Berücksichtigung der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse im gesamten Oderbruch ist das Plangebiet trotz der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets bebaubar, unüberwindbare Hindernisse können nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus wird eine Einbeziehung der Flurstücke 475, 476 und 481 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgelehnt, sodass die benannten Flurstücke unter Beachtung der betroffenen Eigentümerbelange zum 1. Entwurf ausgegliedert werden.

Es wird die Aufstellung eines Verkehrskonzeptes empfohlen und eine Regelung zum verbindlichen Parken auf den Baugrundstücken gefordert. Ein Verkehrskonzept im Zusammenhang mit dem durch die Planung induzierten Verkehr ist nicht erforderlich. Der zusätzliche Verkehr kann durch die Bestandsstraßen aufgenommen werden, was auch durch die Fachbehörden bestätigt wird. Eine Regelung zur verbindlichen Nutzung von Stellplätzen innerhalb der Baugrundstücke kann mangels Rechtsgrundlage nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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

– *Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung*

Unter Beachtung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der 1. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf:

- Reduzierung des Geltungsbereichs (Herausnahme der Flurstücke 475, 476, 481),
- Reduzierung der Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Präzisierung der Verkehrsflächen
- Aufnahme von Festsetzungen zum Hochwasserschutz (z.B. Anlage einer Retentionsfläche, Mindesthöhe Erdgeschossfußboden, Unzulässigkeit von Kellergeschoßen)
- Präzisierung und Ergänzung textlicher Festsetzungen (z.B. zur Zulässigkeit von Vorhaben im WA und in SPE-Flächen, Bauweise, Gestaltungsfestsetzungen)
- Erarbeitung eines grünordnerische Fachbeitrags mit Artenschutzfachbeitrag,
- Präzisierung und Ergänzung der SPE-Festsetzungen (u.a. Entwicklung einer multifunktionalen Retentionsfläche im südlichen Bereich, Durchlässigkeit von Einfriedungen,),
- Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals
- Ergänzung der Hinweise ohne Normcharakter,

- Ergänzung und Präzisierung der Begründung.

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

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

Wesentliche Änderungen des 1. Entwurfes erfolgten hierdurch insgesamt nicht. Auswirkungen auf die auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages festgesetzten SPE-Maßnahmen oder die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde der 1. Entwurf erneut erarbeitet (Fassung Januar 2025). Hierdurch ergaben sich geringfügige Präzisierungen insbesondere der SPE-Festsetzungen, jedoch keine wesentlichen Änderungen an der Planung (vgl. Kapitel 2.1, Abschnitt *Änderungen an der Entwurfsfassung im ergänzenden Verfahren*).

3. Das Plangebiet

3.1. Der Geltungsbereich

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

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

Einbezogen werden neben den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen und Flächen zur Sicherung der Erschließung auch der Fuchsgraben sowie einzelne Bestandsgebäude im Norden (siehe Abbildung 2 auf Seite 11). Hier besteht Ordnungsbedarf aufgrund von Leerstand. Für die bereits bebauten Bereiche erfolgen großzügige Festsetzungen insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksflächen. Die Abgrenzung erfolgt sinnvoll entlang von Flurstücksgrenzen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde zugunsten der Interessen betroffener Grundstückseigentümer der Geltungsbereich um rund 0,1 ha im Süden reduziert (Herausnahme der Flurstücke 475, 476, 481, 482 (tw.), 483 (tw.) in der Gemarkung Letschin, Flur 4).

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

3.2. Lage in der Gemarkung

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

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

Südlich wird der Geltungsbereich durch die Sophienthaler Straße begrenzt, im Osten und Norden reicht er bis an den Fuchsgraben heran. Nördlich des Fuchsgrabens befindet sich ein durch dichtere Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnetes Wohngebiet mit zwei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise und viel Freiraum. Das Plangebiet ist über einen Fußweg mit dem Mehrfamilienhausgebiet verbunden. Aufgrund der mehr oder weniger breiten Grünräume entlang des Fuchsgrabens besteht jedoch eine räumlich Trennung zwischen den beiden Bereichen.

Bei der Entwicklung von Wohnflächen im Bereich der Sophienthaler Straße ist der südlich angrenzende Sportplatz des Letschiner Schul- und Sportzentrums zu beachten, um Lärmschutzkonflikte mit der geplanten und schutzbedürftigen Wohnnutzung zu vermeiden. Der Sportplatz wird neben der schulischen Nutzung auch durch den Vereinssport am Wochenende bespielt. In diesem Zusammenhang muss auch der östlich an das Plangebiet grenzende Bauhof berücksichtigt werden, der zurzeit als gewerbliche Nutzung ebenfalls einen potenziellen Nutzungskonflikt (Lärmschutz) mit der geplanten Wohnnutzung darstellt. In Abhängigkeit mit einem geplanten Neubau für die Feuerwehr ist langfristig die Verlagerung des Bauhofs an den gegenwärtigen Standort der Feuerwehr vorgesehen.

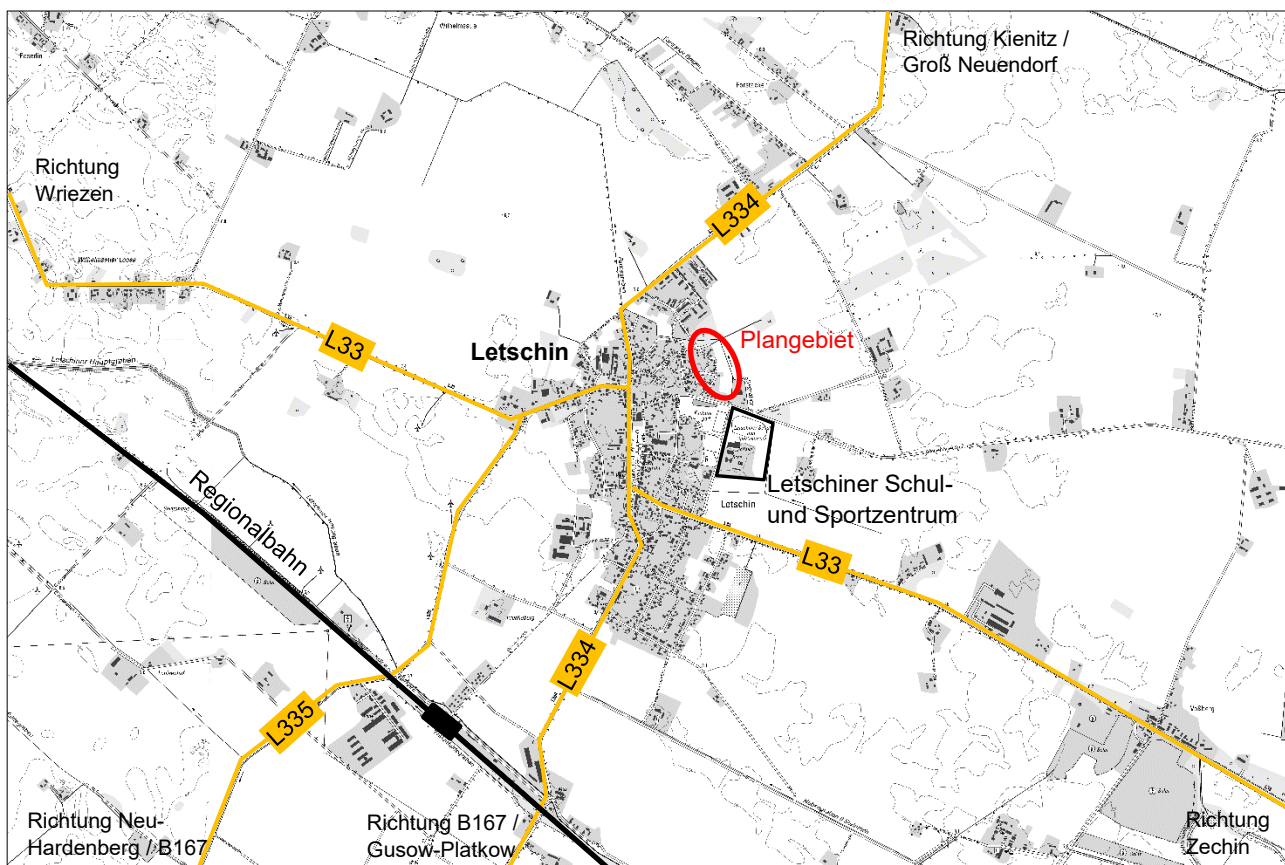


Abbildung 1 Lage in der Gemarkung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Die Benennung eines konkreten zeitlichen Planungshorizontes ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar, sodass es sich hierbei um eine „Zwischennutzung“ und nicht um eine dauerhafte Einrichtung handelt.

Die Gemeinde Letschin ist eine amtsfreie Gemeinde mit insgesamt 10 Ortsteilen und rund 4.000 Einwohnern. Als größter Ortsteil und ländlicher Schwerpunkt übernimmt Letschin mit den entsprechenden Einrichtungen wichtige Versorgungsfunktionen für den ländlichen Raum. Die nächst größere Stadt Seelow (Mittelzentrum) befindet sich südlich rund 12 km entfernt. Der Ortsteil Letschin ist Grundfunktionaler Schwerpunkt (siehe hierzu Kapitel 4.1).

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

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

Die Ortslage Letschin befindet sich im Oderbruch und rund 7 km von der Oder entfernt. Die Gefahrenkarte für Hochwasser der Auskunftsplattform Wasser APW des Landes Brandenburg verzeichnet im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung sowie beinahe für den gesamten Ort eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser, Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt (Stand November 2024). Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsraum oder angrenzend nicht vorhanden.

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

3.3. Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

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

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

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

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

Die Straßen Hehl und Koppestraße sind wie im angrenzenden Wohngebiet auf rund 4 m ausgebaut. Im nördlichen Bereich führt der Weidenweg vom Hehl kommend durch das Plangebiet, der fußläufig

den historischen Hehl mit dem nördlich liegenden Mehrfamilienhausgebiet verbindet. Zu beiden Seiten des Weidenweges befinden sich Wiesenflächen und verschiedene Gehölze, die teilweise in die Planung integriert werden.

Entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der Fuchsgraben (Gewässer II. Ordnung, 301800) bzw. der Dorfgraben zum Fuchsgraben (301807), der durch die Festsetzung geeigneter SPE-Maßnahmen gesichert wird. Der Fuchsgraben ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer und befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Gewässer- und Deichverbands „Oderbruch“. Ein Eingriff in die Gräben erfolgt nicht. Die entlang des Grabens vorhandenen und teilweise ortsbildprägenden Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Die Bewirtschaftung des Grabens erfolgt von der nördlichen bzw. östlichen Seite des Grabens, im südlichen Bereich des Plangebietes außerdem von westlicher Seite aus. Das Mähgut der Grabenböschung und der Grabensohle wird auf dem Gewässerrandstreifen abgelegt und dort eingemulcht.

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

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

Eine detaillierte Bestandserfassung mit Biotoperfassung erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 3.4). Im folgenden Kapitel sind die hier getroffenen Aussagen durch Fotos aus mehreren Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2020 und 2021 untersetzt.

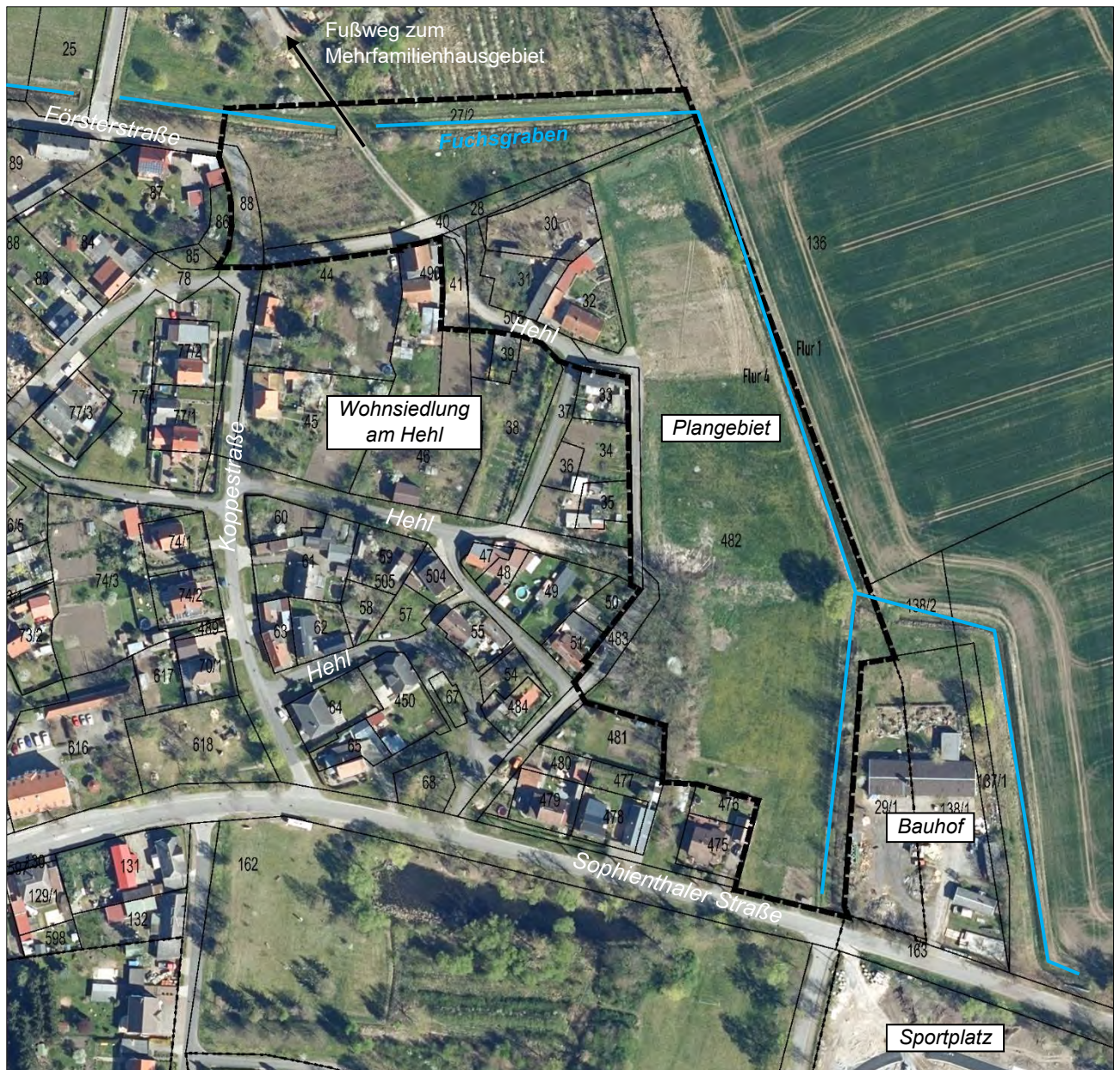


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich),
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

3.4. Fotodokumentation und –Analyse



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



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



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



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



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

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

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

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

– Landesplanung

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

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

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

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

- *Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nur zu einem Teil; damit ist teilweise die Anrechnung auf die EEO oder die WR erforderlich.*
- *Aufgrund der beigefügten Flächenbilanz sowie geringfügigen Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zum 1. Entwurf [Dezember 2022] verringert sich die notwendige Anrechnungsfläche auf die Eigenentwicklungsoption oder Wachstumsreserve auf 0,8 ha.*

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

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

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

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 18.11.2021)

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

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

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

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.02.2023)

– Regionalplanung

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

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

Die Ausweisung von Windenergiegebieten im Umkreis des Plangebietes ist in der Entwurfsfassung des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ vom Januar 2024 nicht vorgesehen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung kann demnach ausgeschlossen werden.

Ein **integrierter Regionalplan Oderland-Spree** befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Laufe des Verfahrens wurde der Vorentwurf des integrierten Regionalplans vom 29.11.2021 Teil I) und 28.11.2022 (Teil II) bekannt gemacht. Die regionale Planungsstelle weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ (Grundsatz der Raumordnung) befindet. *„Gemäß G 3.5.1.1 IRP soll in Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Bei einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.“* (Auszug aus

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

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

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

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

4.2. Landkreis Märkisch-Oderland

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

Im Folgenden sind die wesentlichen Kernaussagen der Stellungnahmen auszugsweise dargestellt:

- *„Zum gegenwärtigen Planungsstand bestehen keine Einwände.“* (Stellungnahme des **Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht, FD Technische Bauaufsicht** vom 24.11.21). Es werden konkrete Hinweise zu einzelnen Festsetzungen und der Lage des Plangebietes innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche übermittelt, die bei der Planung beachtet werden.
- *„Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der **Straßenverkehrsbehörde** keine Bedenken. Die Erschließung wäre über das bestehende Straßennetz möglich.“* „Sofern eine Straßenplanung beauftragt wird, sollte diese ebenfalls im Vorfeld bzw. im Planungsprozeß mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt werden.“ (Stellungnahme vom 21.10.21)
- *„Aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" keine Einwände.“* (Stellungnahme vom 11.11.21) Altlastverdächtige Flächen, Altlaststandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.
- Der **FD Agrarentwicklung** hat keine Einwände gegen die Planung (Stellungnahme vom 03.11.21).
- *„Seitens der **Unteren Abfallwirtschaftsbehörde** bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.“* (Stellungnahme vom 16.11.21) Es wird auf die Anzeigepflichten der §§ 23 und 24 BbgAbfBodG hingewiesen, die gegebenenfalls bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.
- Die **Untere Denkmalschutzbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 09.11.21 darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig innerhalb eines Bodendenkmals befindet. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (siehe Kapitel 6.3). Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt.

- Die **Untere Wasserbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 18.11.21 auf das Erfordernis der Sicherung des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Bewirtschaftung des Fuchsgrabens hin. Weiterhin wird bestätigt, dass sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ 200) gemäß § 78b Absatz 1 Nr. 1 WHG befindet. Das Hochwasserrisiko ist in Hinblick auf die Bauweise der Wohnhäuser und deren baulicher Anlagen zur Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu berücksichtigen.
 - Die Sicherung des Gewässerrandstreifens sowie Bewirtschaftung des Fuchsgrabens ist bei der Festsetzung der SPE-Maßnahmen und –Flächen berücksichtigt (siehe Kapitel 6.1.7).
 - Dem Belang des Hochwasserschutzes kommt eine hervorgehobene Bedeutung in der Abwägung zu. Die möglichen Hochwassergefahren werden ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Es werden verschiedene Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz und unmittelbaren Hochwasserschutz getroffen (siehe Kapitel 5.3).
- Die **Untere Naturschutzbehörde** weist in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2021 auf das Erfordernis des Artenschutzfachbeitrages und der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB hin und gibt hierzu weitere Hinweise.
 - Den Hinweisen wird im Rahmen des Verfahrenswechsels ins Regelverfahren nachgekommen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG wurden untersucht und die Ergebnisse in die Planung integriert.
- „Aus Sicht des **Wirtschaftsamtes** bestehen zu den Planvorstellungen [...] keine Bedenken.“ (Stellungnahme vom 21.10.21)
- „Aus der Sicht des **Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau**, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben.“ (Stellungnahmen vom 08.11.21)

4.3. Aussagen des Flächennutzungsplanes

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

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

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Abrundung des Hehls bis an den Fuchsgraben heran somit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar – auch wenn er den im Erläuterungsbericht beschriebenen Zielen für die Siedlungsentwicklung in Letschin (Erweiterung bereits erschlossener Bereiche) grundsätzlich entspricht. **Der Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.** Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8

Abs. 2 BauGB ist daher für den östlichen Teilbereich die **Änderung der Darstellung von Landwirtschafts- in Wohnbauflächen** erforderlich (siehe Anlage 2). Die Fläche für die Abwasserentsorgung entfällt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, der Siedlungsraum wird durch die Planung geringfügig abgerundet und ergänzt.

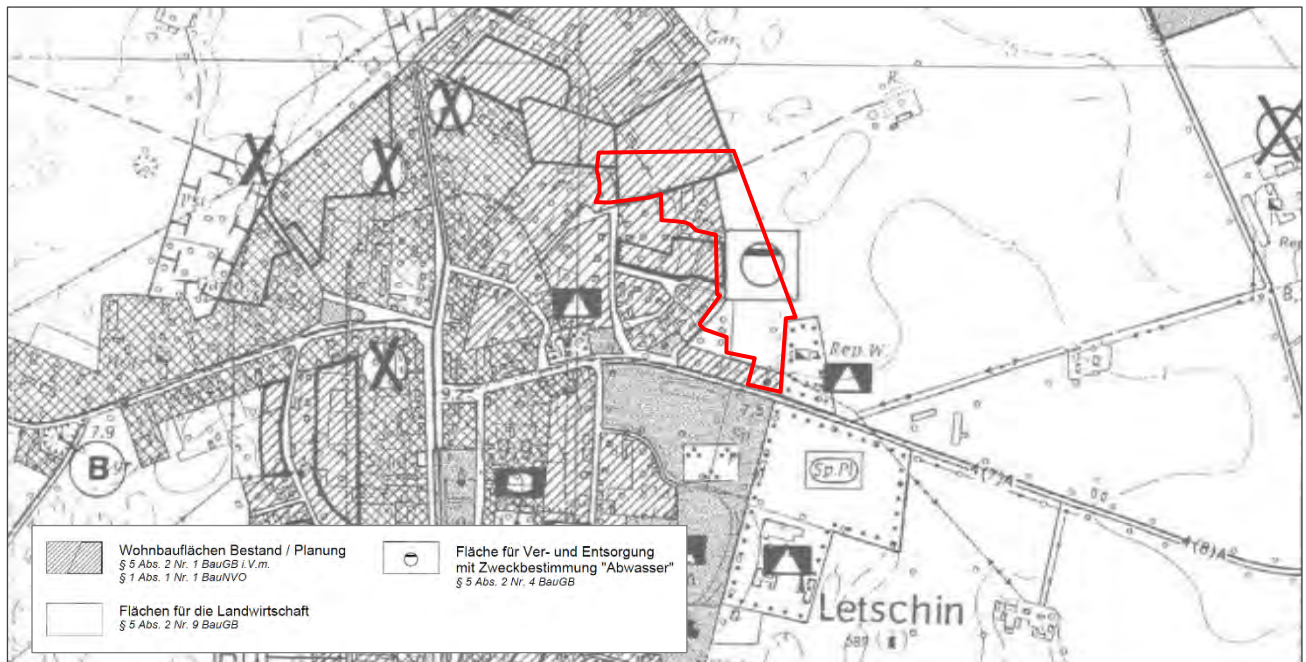


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich). Rot umrandet ist das Plangebiet, für das teilweise die Änderung von Landwirtschafts- in Wohnbauflächen erforderlich ist.

4.4. Informelle Planungen

– Dorferneuerungsplanung

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

Die in der Dorferneuerungsplanung dargestellten Planungsziele wurden im Zusammenhang mit aktuellen Rahmenbedingungen untersucht und in aktualisierter und präziser Form in die Bereichsentwicklungskonzeption „Wohnen am Fuchsgraben“ (siehe folgenden Abschnitt) integriert. So wurden beispielsweise die Grundgedanken zur Ortsrandgestaltung und -bepflanzung aufgenommen und verbindende und gliedernde Grünzüge entlang des Fuchsgrabens berücksichtigt. Hierdurch sollen entsprechend der Ortsentwicklungsplanung vorhandene Freiräume zum einen teilweise gesichert und erlebbar gemacht werden, insbesondere aber auch eine gestalterische und funktionelle Pufferzone zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlicher Nutzfläche entstehen.

– *Bereichsentwicklungskonzept „Wohnen am Fuchsgraben“*

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

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

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

Die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung wurden im Wirtschafts- und Bauausschuss der Gemeinde Letschin vorgestellt und diskutiert und bildeten die Grundlage zur Einleitung der vorliegenden Bauleitplanung sowie für die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Variantendiskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Zum 1. Entwurf (in der Fassung Dezember 2022) fanden geringfügige Anpassungen der städtebaulichen Entwicklungsplanung statt (siehe Kapitel 5.2).

5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1. Planungsziele

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

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

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

5.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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



Planungs- und Entwicklungsziele zur Erweiterung des Hehls

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

Abbildung 4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

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

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

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

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

5.3. Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet ist grundsätzlich vor Überschwemmungen bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) vorkommt, geschützt. Es befindet sich aber in einem Risikogebiet, da es im Falle eines Extremhochwasser-Ereignisses einschließlich entsprechender Starkregenereignisse und/oder bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnten. Das Hochwasserrisiko wird demnach als niedrig eingestuft (siehe Abbildung 5 auf Seite 23). Im Falle einer vollständigen Überflutung des Plangebietes können Wassertiefen bis zu 2m auftreten (siehe Abbildung 6 auf Seite 24).

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

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

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

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

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

In diesem Zusammenhang erfolgten zum 1. Entwurf (in der Fassung Dezember 2022) insbesondere auch die Reduzierung der nördlich und südlich liegenden Baugebiete zugunsten weiterer Grünflächen und der Anlage einer Geländemulde auch als multifunktionale Retentionsfläche sowie die Reduzierung von überbaubaren Grundstücksflächen. Auf die verbindliche Festsetzung darüber hinausgehender baulicher und technischer Hochwasserschutzmaßnahmen soll aufgrund der vergleichsweise niedrigen Hochwasserwahrscheinlichkeit und zugunsten der finanziellen Auswirkungen entsprechender Maßnahmen verzichtet werden. Einer hochwasserangepassten Bauweise stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon unabhängig nicht entgegen.

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

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

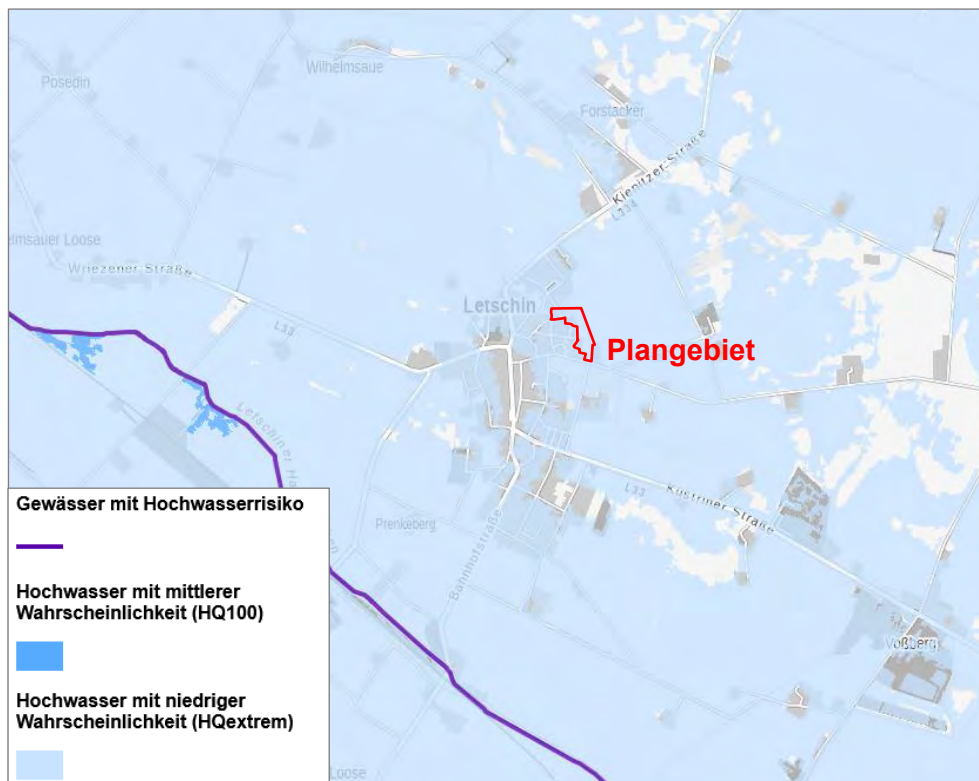
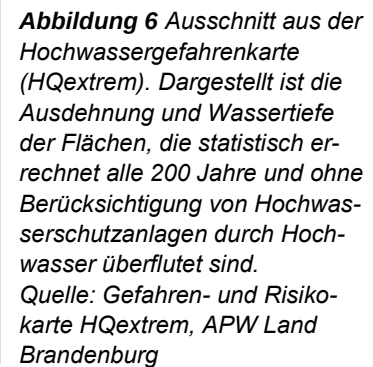


Abbildung 5 Die Ortslage Letschin befindet sich nahezu vollständig innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Die Darstellung zeigt die Ausdehnung der überfluteten Flächen infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers und ohne die Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen. Quelle: Hochwasserrisikokarte, APW Land Brandenburg



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



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

5.4. Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Erschließung

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

– Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet über die Straßen Hehl und Koppestraße oder auch über die Försterstraße und den Weidenweg. Diese schließen im Weiteren an die das Wohngebiet umgebenden Letschiner Hauptstraßen Kienitzer Straße (L334), Fontanestraße (L334) und Sophienthaler Straße an. Zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird die Errichtung zweier kleiner Stichstraßen erforderlich. Hierzu liegt bereits ein Ingenieurgeologisches Streckengutachten vom 15.03.2024 vor, welches detaillierte Hinweise für den Straßenbau einschließlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser liefert.

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

– Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet muss ordnungsgemäß an die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers angeschlossen werden. Hierfür sind Anschlussleitungen an die vorhandene Infrastruktur in der Straße Hehl erforderlich. Von Seiten der Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft

Märkische Schweiz bestehen keine Einwände gegen die Planung, die konkrete Erschließung für Trink- und Abwasser sollte im Vorfeld abgestimmt werden (Stellungnahme vom 29.11.2021).

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

– *Niederschlagsentwässerung*

Unter Berücksichtigung von § 54 BbgWG erfolgt die Regenentwässerung vor Ort durch Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenzone. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist hierdurch nicht zu befürchten, sonstige entgegenstehende Belange sind nicht zu erwarten – auch unter Beachtung der vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse. Unüberwindbare Hindernisse werden auch durch bereits vorliegende Baugrundgutachten im Rahmen des vorgesehenen Straßenbaus zur Erschließung der Entwicklungsflächen (siehe oben Abschnitt *Erschließung*) und des bereits umgesetzten Baus der Straßen Hehl und Sophienthaler Straße nicht ersichtlich (Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung zum Straßenbau „Hehl“ in Letschin, BIB Baugrund Ingenieurbüro vom 28.02.2002 und Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Gründungsberatung zum Straßenbau L335, OD Letschin, Sophienthaler Straße, BIB Baugrund Ingenieurbüro vom 26.05.2000). **Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten.** Um die Nutzung von Regenwasser vor Ort zu ermöglichen, wird außerdem der Bau von Zisternen im Wohngebiet empfohlen. Voraussetzung hierfür ist die Überdeckung (60 cm, frostfrei) und Begrünung der Anlagen, wodurch zusätzlich die natürliche Bodenfunktion gewährleistet bleibt.

Aufgrund der zulässigen Nutzungsart sowie der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise stehen ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (textliche Festsetzung 11). Entlang des Fuchsgrabens sowie im südlichen Bereich des Plangebietes bleiben zusätzlich ausreichend Freiflächen erhalten. Innerhalb der Freifläche im Süden erfolgt die Herstellung einer Geländemulde (textliche Festsetzung 15), die gleichzeitig auch als Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes dienen soll (multifunktionale Retentionsfläche). Zugunsten der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet sollte diese vor Umsetzung der südlichen Wohngebiete (hier insbesondere WA4) hergestellt werden.

Die Entwässerung der Straßen kann innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Im Bestand sind hierfür ausreichend Versickerungsflächen vorhanden, auf den Bau neuer Straßen kann weitgehend verzichtet werden. Für den Bau der zwei Stichstraßen wird im Ingenieurgeologischen Streckengutachten für die Erschließung des Wohngebietes vom 15.03.2024 aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ein Bodenaustausch bzw. ein Regelaufbau gemäß RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) empfohlen, um die Entwässerung zu gewährleisten. Falls der vegetative Verbrauch nicht ausreicht, ist ein Muldennotüberlauf mit Ableitung vorgesehen.

– *Elektroenergie*

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind Baumaßnahmen der e.dis geplant oder evtl. schon in Ausführung, Trassenpläne existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.dis erforderlich (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter 7 – Kapitel 6.4).

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

– Gasversorgung

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

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

– Telekommunikation

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der E.DIS in Planung / im Bau. Lagepläne konnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht übermittelt werden. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich (siehe auch Hinweis ohne Normcharakter 7 – Kapitel 6.4).

– Abfallentsorgung

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

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

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

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

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

6. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

6.1. Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

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

• Textliche Festsetzung 1

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

Begründung: Für die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen und entsprechen der angrenzenden Nutzung im Hehl. Im Gegensatz zum reinen Wohngebiet ermöglicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich flexibler auch andere Nutzungen als eine ausschließliche Wohnnutzung und entspricht somit den Nutzungen im bestehenden Wohngebiet sowie den Anforderungen an ländlich geprägten Wohnsiedlungen in Letschin.

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

Die Festsetzung wurde zum 1. Entwurf (im ergänzenden Verfahren) angepasst. So ergab sich unter Anwendung von § 13b der Ausschluss sämtlicher gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten innerhalb allgemeiner Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Von diesem pauschalen Ausschluss genannter Nutzungen wird in der vorliegenden Fassung abgesehen. Der Ausschluss von lärm- und verkehrsintensiven Tankstellen und Gartenbaubetriebe bleibt hingegen erhalten und ergibt sich zugunsten der Reduzierung potenzieller Nutzungskonflikte im Wohngebiet. Auch sind mit diesen Nutzungen in der Regel größere Flächenansprüche verbunden, die die Planungsziele zur Ab- und Rundung des Wohngebietes vordergründig durch Wohnnutzungen beeinträchtigen könnten.

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

- **Textliche Festsetzung 2**

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

- **Textliche Festsetzung 3**

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

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

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

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

- **zeichnerische Festsetzungen**

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

Zum 1. Entwurf (Fassung Dezember 2022) erfolgte aufgrund kommunaler Belange eine geringfügige Verbreiterung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA3. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde außerdem das Baugebiet im südlichen Bereich des Plangebietes im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes reduziert. Im nördlichen Bereich erfolgte eine Reduzierung zugunsten des Gewässerrandstreifens (5m ab Böschungsoberkante).

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

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

– Zeichnerische Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ)

In Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (WA1 – WA4). Hierdurch kann in Fortführung der bestehenden Strukturen eine lockere Wohnbebauung entlang des Fuchsgrabens gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die zusätzliche Versiegelung auf ein erforderliches Minimum beschränkt, was dem Grundsatz des § 1a BauGB für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt in diesem Zusammenhang neben der fortzuführenden Bestandsstrukturen insbesondere auch eine flächensparende Bebauung im Sinne des Hochwasserschutzes, weshalb eine etwas geringe Versiegelung als im angrenzenden Hehl zulässig ist. Mögliche Überschreitungen richten sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gesonderte Regelungen werden nicht getroffen.

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

Anzahl der Vollgeschoße

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsstrukturen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (textliche Festsetzung 22). Durch diese Festsetzungen können für die Umgebung untypisch hohe Gebäudeentwicklungen verhindert werden. Die neue Bebauung wird sich im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen zur Bauweise und baulichen Gestaltung harmonisch an die bestehenden Strukturen anschließen und die für den Hehl typischen Gestaltungselemente fortführen. Damit wird auch die Bildung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes unterstützt.

Die bestehende Bebauung innerhalb des WA5 weist maximal zwei Vollgeschoße auf, was dem Nutzungsmaß der näheren Umgebung entspricht. Einschränkungen für die bauliche Nutzung ergeben sich somit im Vergleich zum gegenwärtigen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht.

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen kann in diesem Zusammenhang ebenfalls sinnvoll sein, ist im konkret vorliegenden Fall jedoch nicht zwingend erforderlich. Auf entsprechende Festsetzungen wird daher verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen sichern im Zusammenwirken mit Festsetzungen für die Dachgestaltung (siehe Kapitel 6.2.1) in einem ausreichenden Maß das Einfügen der

neuen Bebauung in die Bestandsstrukturen. Diese zeichnen sich vordergründig durch zweigeschossige Gebäude mit roten Sattel- und Walmdächern aus, während eine einheitliche Trauf- oder Firsthöhe nicht unbedingt ortbildprägend ist. Berücksichtigt wird außerdem die Möglichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise (z.B. mit erhöhtem Erdgeschoss), für die die getroffenen Festsetzungen einen deutlich größeren Spielraum gewähren.

- **Textliche Festsetzung 4**

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

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

6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

- *zeichnerische Festsetzungen*

Die Anordnung der Gebäude wird durch die Festsetzung großzügiger Baufenster in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO geordnet und beschränkt sich unter Gewährung eines gewissen Spielraums mehr oder weniger auf die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und berücksichtigt im Wesentlichen eine Tiefe von 25 m, einen Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen entsprechend Bauordnung sowie unter Berücksichtigung des § 38 WHG einen ausreichenden Abstand zum Fuchsgraben. Auf größere Baufenster wird insbesondere auch zugunsten von Freiflächen und ihrer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz verzichtet. Die Baufenster wurden in diesem Zusammenhang teilweise zum 1. Entwurf, Fassung Dezember 2022 reduziert.

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

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

In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Auf diese Weise kann die typische Bebauungsstruktur im Hehl aus Einfamilienhäusern mit rückwärtig liegenden Gärten fortgeführt und städtebaulich sinnvoll erweitert werden. Doppelhäuser sollen insbesondere auch aufgrund der teilweise geringen Baugebietsflächen möglich sein, da sie

gegebenenfalls eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglichen (z.B. in WA2 und WA4).

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

- **Textliche Festsetzung 5**

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

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

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

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- **Textliche Festsetzung 6**

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

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

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

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

6.1.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– Zeichnerische Festsetzungen

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

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

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

• **Textliche Festsetzung 7**

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

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

6.1.6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

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

• **Textliche Festsetzung 8**

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

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

• **Textliche Festsetzung 9**

„Innerhalb WA1 – WA4 sind Kellergeschosse nicht zulässig.“

Begründung der textlichen Festsetzung 8 und 9: Das Gelände der zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereiche ist abfallend in Richtung Fuchsgraben. In Bezug zu den bestehenden Straßen Hehl

und Koppestraße besteht ein Höhenunterschied von bis zu 0,6 m. Im Sinne des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschoßfußboden der neuen Bebauung daher zur Vermeidung und Reduzierung von Hochwasserschäden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB mindestens dem Niveau der anliegenden Straßen entsprechen. Die festgesetzten Mindesthöhen orientieren sich daher am Höhenniveau der anliegenden Straßen Hehl und Koppestraße wie in der amtlichen Plangrundlage bestimmt.

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen ist ebenfalls zur Vermeidung von Hochwasserschäden ausgeschlossen. Die Festsetzung berücksichtigt außerdem die vorherrschenden Boden- und Bodenwasserverhältnisse (vgl. Umweltbericht). Der bebaute Bereich innerhalb des WA5 ist zugunsten der Eigentümerbelange von den Festsetzungen ausgeschlossen; ein Verdrängen in den reinen Bestandsschutz soll ausgeschlossen werden.

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

- **Textliche Festsetzung 10**

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

Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe hierzu auch Kapitel 5.3). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist daher nicht zulässig, da diese im Falle einer Überschwemmung regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt führen. In Anbetracht der zulässigen Nutzungen stellt dies keine erhebliche Beeinträchtigung dar – auch nicht für die Bestandsnutzung innerhalb des WA5. Die Zulässigkeit von Heizölverbraucheranlagen richtet sich nach § 78c WHG. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Grundsatz verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlagen nicht hochwassersicher errichtet werden können. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen im Wesentlichen auf Grundlage des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan. Die dort in Kapitel 6 und Blatt 3 formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen und die daraus abgeleiteten Festsetzungsvorschläge wurden geprüft und nach Abwägung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG integriert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage des Umweltberichtes teilweise ergänzt und präzisiert. Eine grundlegende Änderung im Vergleich zur Beschlussfassung der Fassung von Mai 2023 ergibt sich nicht.

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt fortlaufend, sodass sich eine abweichende Nummerierung zu den vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grünordnung im grünordnerischen Fachbeitrag / Umweltbericht ergibt.

Im Folgenden werden insbesondere die gestalterischen und planungsrechtlichen Belange der festgesetzten Maßnahmen erläutert. Im Umweltbericht ist die ökologische Zielstellung der Maßnahmen darüber hinaus im Einzelnen erläutert und das Aufwertungspotenzial definiert sowie weitere Hinweise zur Umsetzung und Pflege erläutert (siehe dort insbesondere Kapitel 6.4).

- **Textliche Festsetzung 11**

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

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird auf die Anforderungen des § 1a BauGB reagiert, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Hierfür soll die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden, was u.a. die Regenwasserversickerung sowie die Grundwasserneubildung positiv unterstützt. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind mit dieser Festsetzung nicht zulässig. Unbefestigte Wege (Trampelpfade) sind mit dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient in diesem Zusammenhang auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz (siehe Kapitel 5.3).

- **Textliche Festsetzung 12**

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

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

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

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 1 (Blatt 3 im Umweltbericht).

- **Textliche Festsetzung 13**

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

Begründung: Die Festsetzung dient der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Flächenversiegelung und hat gleichzeitig eine besondere Bedeutung für die Gestaltung des Landschaftsbildes. Die Baumpflanzungen sichern ein Mindestmaß an Gehölzen auf den privaten Grundstücken und ein durchgrüntes Wohngebiet. Insbesondere im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der textlichen Festsetzung 25 (Begrünung der nicht überbaubaren Flächen) wird sichergestellt, dass ein Großteil der Baugrundstücke – wie für Einfamilienhausgebiete üblich – als Garten- und Grünflächen gestaltet werden. Gleichzeitig wird insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes eine landschaftstypische Gestaltung des neuen Ortsrandes unterstützt. Die Grünstrukturen haben darüber hinaus eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Flora und Fauna.

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

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 2 und Maßnahme 5 (Blatt 3 im Umweltbericht). Weitere Ausführungen zur Umsetzung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen (dort Kapitel 6.4).

- **Textliche Festsetzung 14**

*„Die Flächen **SPE1 – SPE3** dienen dem Erhalt des Fuchsgrabens einschließlich Gewässerrandstreifen sowie dem Erhalt und der Entwicklung von naturnahen Gras- und Staudenfluren. Die Fläche ist auf insgesamt 6.600m² dauerhaft durch Beweidung mit Schafen oder Ziegen oder Mahd einmal jährlich frühestens zwischen Mitte und Ende Juni (nach Wiesenkräuterblüte) oder nach Mitte August (Berücksichtigung Brutzeit von Bodenbrütern) zu extensivieren. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen SPE1 – SPE3 sind auf Teilflächen insgesamt 2.200 m² geschlossene Gehölzpflanzungen (Tuffs) der Anlage 1 des Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02.12.2019 (ABl. S. 203ff) anzulegen. Vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Für die Gehölzpflanzungen besteht keine Standortfestsetzung. Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen.“*

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

Bei der Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten SPE-Flächen wird unter Berücksichtigung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG) ein ausreichender Abstand als Pufferbereich zwi-

schen Fuchsgraben und den zukünftigen Bauflächen entsprechend städtebaulichen Konzept eingehalten. Der Abstand von Graben zu Baugebiet beträgt ab Böschungsoberkante 5 - 8 m, die Bewirtschaftung des Grabens kann weiterhin wie gewohnt erfolgen.

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

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

- der Gewässerrandstreifen ist durch Eigentümer und Nutzungsberechtigte in Hinblick auf seine Funktionen zu erhalten, die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde,
- Sämtliche Maßnahmen im 5m-Bereich des Fuchsgrabens sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Gewässer- und Deichverband Oderbruch als unterhaltungspflichtiger Verband abzustimmen,
- Der Gewässerrandstreifen ist so zu bewirtschaften, dass die beidseitige maschinelle Unterhaltung der Gewässer nicht behindert wird,
- Notwendige Zufahrten für die Bewirtschaftung des Gewässers sind zu erhalten,
- Anlagen sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung des Fuchsgrabens ausgeschlossen werden kann und die Gewässerunterhaltung nicht wesentlich erschwert wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Zäune u.a.) muss zur Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung ein Abstand von mindestens fünf Meter eingehalten werden.
- Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

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

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

Im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt im Zusammenwirken mit der Fläche SPE4 aus immissionsschutzrechtlichen Belangen die Einordnung einer Abstandsfläche zwischen den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen und der Sport- und Bauhofnutzung an der Sophienthaler Straße. Insbesondere potenziellen Lärmkonflikten soll hier durch einen angemessenen Abstand begegnet werden. Gleichzeitig wird ein Heranbauen bis an das bestehende Wohnhaus südlich des Plangebietes verhindert. Die Abstandsfläche wurde nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange zum 1. Entwurf (Fassung Dezember 2022) vergrößert.

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

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 3 und Maßnahme 1 (Blatt 3 im Umweltbericht) und wurde auf Grundlage des Umweltberichts präzisiert. Weitere Ausführungen zur Umsetzung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen (dort Kapitel 6.4).

• **Textliche Festsetzung 15**

*„Auf der Fläche **SPE4** ist eine Geländemulde als perennierende Regenrückhaltefläche und Lebensraum für Amphibien mit einer extensiv zu bewirtschaftenden Fläche von mindestens 500 m² anzulegen. Die Fläche ist auf insgesamt 1.900m² dauerhaft durch Beweidung mit Schafen oder Ziegen oder zweischürige Mahd zwischen Mitte und Ende Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und wieder nach Mitte August (Berücksichtigung Brutzeit von Bodenbrütern) zu extensivieren.“*

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

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

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

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

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 4 und Maßnahme 3 (vgl. Blatt 3 im Umweltbericht) und wurde auf Grundlage des Umweltberichts präzisiert.

Weitere Ausführungen zur Umsetzung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen (dort Kapitel 6.4).

- **Textliche Festsetzung 16**

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

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

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

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 5 (vgl. Blatt 3 im Umweltbericht).

- **Textliche Festsetzung 17**

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

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

Im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden lassen sich Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Artengruppen unmittelbar und störungsfrei in Gebäude integrieren. Ebenso können auf dem sonstigen Grundstück (z.B. Bäume, Schuppen usw.) derartige Hilfen eingeordnet werden. Die Hilfen sollen fachgerecht montiert werden, notwendige Reviergrößen sind zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung ist somit nicht zu erwarten. Die privaten und teilweise bereits bebauten Grundstücke innerhalb des WA5 sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Festsetzung 6 und Maßnahme 6 (vgl. Blatt 3 im Umweltbericht). Zugunsten der Eigentümerbelange soll jedoch nur die Einordnung einer Nist- bzw. Quartierhilfe verbindlich sein (anstatt drei). Die oben genannten Entwicklungsziele werden durch die Reduzierung der Anzahl der anzubringenden Nisthilfen nicht beeinträchtigt.

- **Textliche Festsetzung 18**

*„Innerhalb der Flächen **SPE1** – **SPE3** sind insgesamt zwei Totholz- und zwei Lesesteinhaufen zu errichten.“*

Begründung: Die Maßnahme dient der Förderung von Lebensräumen für Reptilien. Die Strukturverbesserungen sollen einen Abstand untereinander von ca. 50 m haben und sollen im Bereich von besonnten Gehölzrändern fachgerecht eingeordnet werden.

Die Festsetzung integriert die im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Maßnahme M2 (Blatt 3 im Umweltbericht). Innerhalb des Plangebietes ist grabefähiger Boden vorhanden, was durch

die Planung nicht verändert wird. Die Herstellung von im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen strukturverbessernden Elemente wie Eiablageplätze oder grabfähige Bereiche sind somit nicht erforderlich und werden nicht in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

6.1.8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- **Textliche Festsetzung 19**

„Die Maßnahmen innerhalb der Flächen SPE1, SPE2, SPE3 und SPE4 (ohne Gehölzpflanzungen) (textliche Festsetzungen 14 und 15) werden den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 (ohne Gehölzverluste) zugeordnet.“

- **Textliche Festsetzung 20**

„Die Gehölzpflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (textliche Festsetzung 13) sowie innerhalb der Flächen SPE1 bis SPE3 (textliche Festsetzung 14) wird dem Eingriff durch Biotopverlust der Kompensationsmaßnahme innerhalb WA1 und WA2 zugeordnet.“

Begründung der textlichen Festsetzungen 19 und 20: Mit der Zuordnung von Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie –Maßnahmen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 200a BauGB wird der Zusammenhang zwischen vorbereitetem Eingriff und Ausgleich verbindlich geregelt. Hierfür sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der im Land Brandenburg üblichen verbalargumentativen Betrachtung Festsetzungsvorschläge enthalten, die in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert werden. Die Bilanzierung der Eingriffe sowie Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist vollständig im Umweltbericht vorgenommen und detailliert erläutert.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können vollständig durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes kompensiert werden. Erhebliche Eingriffe innerhalb des WA5 sind unter Beachtung der Bestandsbebauung nicht zu erwarten. Der Bestand wird im Grundsatz gesichert, im Bereich der verfallenden Bausubstanz ist der Abriss und Neubau auch unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB möglich. Eingriffe innerhalb von WA5 werden daher nicht bilanziert und zugeordnet. Für detaillierte Ausführungen zum Ersatz und Ausgleich wird im Weiteren auf den Umweltbericht verwiesen (insb. Kapitel 6.3 - 6.5).

Die Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen befinden sich in kommunalem Eigentum und stehen somit zur Verfügung. Sollten sich die Eigentumsverhältnisse verändern, sind entsprechende Nutzungs- und Gestattungsverträge zur Sicherung der Verfügbarkeit zu erforderlich. Die Gemeinde Letschin ist für die Umsetzung und Koordinierung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich. Durch städtebauliche Verträge kann die Umsetzung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen an Dritte übertragen werden.

6.2. Teil B II: Gestaltungsfestsetzungen nach BbgBO

6.2.1. Dachgestalt- und Form

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

- **Textliche Festsetzung 21**

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

- **Textliche Festsetzung 22**

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

Begründung der textlichen Festsetzungen 21 und 22: Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachfarbe und -form. Um ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu unterstützen, werden hierfür die in der umgebenden Bebauung überwiegend vorhandenen Dachformen aufgegriffen, die in der Hauptsache Sattel- und Walmdächer mit roter Dacheindeckung aufweisen. Flachdächer, Pultdächer, Zeltdächer oder andere sind daher nicht zulässig. Vereinzelt sind im Bestand auch bereits dunkle Dächer vorhanden, deren Ausbreitung einhergehend mit einer Verdrängung der ortstypisch roten Dacheindeckungen vermieden werden soll.

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist darüber hinaus als Dachgeschoss auszubilden, was der Bestandsbebauung im angrenzenden und fortzuführenden Siedlungsbereich entspricht. Im Zusammenwirken mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (siehe Kapitel 6.1.2) können hierdurch außerdem für die Umgebung untypisch hohe Gebäudeentwicklungen durch das Aufsetzen eines Dachgeschosses ohne Aufenthaltsräume auf zwei Vollgeschosse verhindert werden. Ein Einfügen der neuen Bebauung in die Bestandsstrukturen wird hierdurch in ausreichendem Maß gesichert, sodass keine zusätzlichen Festsetzungen etwa zur Trauf- und Firsthöhe erforderlich sind. Die umgebende Bebauung zeichnet sich insbesondere durch eingeschossige Gebäude mit roten Sattel- und Walmdächern aus, während eine einheitliche Trauf- oder Firsthöhe nicht unbedingt ortsbildprägend ist. Berücksichtigt wird außerdem die Möglichkeit einer hochwasserangepassten Bauweise (z.B. mit erhöhtem Erdgeschoss), für die die getroffenen Festsetzungen einen größeren Spielraum gewähren.

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

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

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

6.2.2. Einfriedungen

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

- **Textliche Festsetzung 23**

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

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einschränkende Festsetzungen für die Ausbildung von Einfriedungen fest. Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe und der Unzulässigkeit geschlossener

Einfriedungen zum öffentlichen Straßen- und Landschaftsraum wird eine lockere und offene städtebaulich-räumliche Situation innerhalb der öffentlichen Straßenräume und entlang des Ortsrandes ermöglicht. Dies entspricht im Wesentlichen dem Ortsbildprägenden Charakter der Straßenräume innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ergibt sich auch aufgrund der vergleichsweise schmalen Straßenräume im Plangebiet.

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

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

6.2.3. Werbeanlagen

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

- **Textliche Festsetzung 24**

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

Begründung: Neben der reinen Wohnnutzung sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete auch andere Nutzungen, wie z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In diesem Zusammenhang soll für Gewerbetreibende etc. auch Werbung in einem verträglichen Maß zulässig sein. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die schutzbedürftige Wohnnutzung (z.B. durch Leuchtreklame) werden daher dem Wohngebietscharakter angemessene Einschränkungen an Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

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

6.2.4. Gestaltung nicht überbauter Flächen

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

- **Textliche Festsetzung 25**

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

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

daher insbesondere Zugunsten des Ortsbildes sowie auch aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zulässig. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht erheblich eingeschränkt und ist in Abwägung aller betroffenen Belange vertretbar.

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

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

6.3. Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

- **Nachrichtliche Übernahme:**

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

Begründung: Bodendenkmäler sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises MOL übermittelt diesbezüglich keine grundlegenden Einwände gegen die Planung; für Eingriffe ins Erdreich ist zuvor eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (Stellungnahme vom 09.11.21).

6.4. Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- **Hinweis 1:**

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb eines **Hochwasserrisikogebietes nach § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG**. Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser infolge eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (HQextrem). In diesen Fällen können Wassertiefen bis zu 2 m möglich sein.“*
Jede von Hochwasser betroffene Person ist zur Eigenvorsorge und Schadensminderung verpflichtet. Hochwasserbedingte Schäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden bzw. erheblich gemindert werden. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden (kostenfreier Download unter: <http://www.fib-bund.de>; Stichwort „Hochwasserschutzfibel“).“

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

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

- **Hinweis 2:**

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

Begründung: Der Hinweis wurde im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 5.5 – Abschnitt *Niederschlagsentwässerung*.

- **Hinweis 3:**

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche.“

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

- **Hinweis 4:**

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

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

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

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

- **Hinweis 5:**

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

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

• **Hinweis 6:**

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

Begründung: Der Hinweis verankert die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachtende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) und entspricht den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz erfolgen im Umweltbericht, dort Kapitel 5.

• **Hinweis 7:**

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

Begründung: Der Hinweis wurde im Ergebnis der Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die E.DIS Netz GmbH wies mit Stellungnahme vom 26.01.2023 auf folgende Baumaßnahmen hin:

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

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht nach § 2a mit integrierten Grünordnungsplan nach § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG beschrieben und bewertet. **Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem gesonderten Dokument vor.** Die Ergebnisse werden in die Planung integriert. Im Ergebnis können die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig durch die Festsetzung von SPE-Maßnahmen kompensiert werden (siehe insbesondere Kapitel 6.1.7 und 6.1.8).

7.2. Weitere Auswirkungen

– *Verkehr*

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

– *Bodenordnende Maßnahmen*

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

In Umsetzung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus die Teilung von Grundstücken erforderlich.

– *Anrechnung auf das Wohnflächenkontingent gemäß LEP HR*

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

– *Finanzielle Auswirkungen*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde finanziert, ein Investor ist nicht vorhanden. Die mit der Planung vorbereiteten Wohnbauflächen werden nach Abschluss der Planung entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt und veräußert.

8. Flächenbilanz

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

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

Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 2: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3: Liste gebietseigener Gehölze



Grünfläche südlich
Fuchsgraben freihalten

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



Dichtere Bebauung

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



Gemeinde Letschin

Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

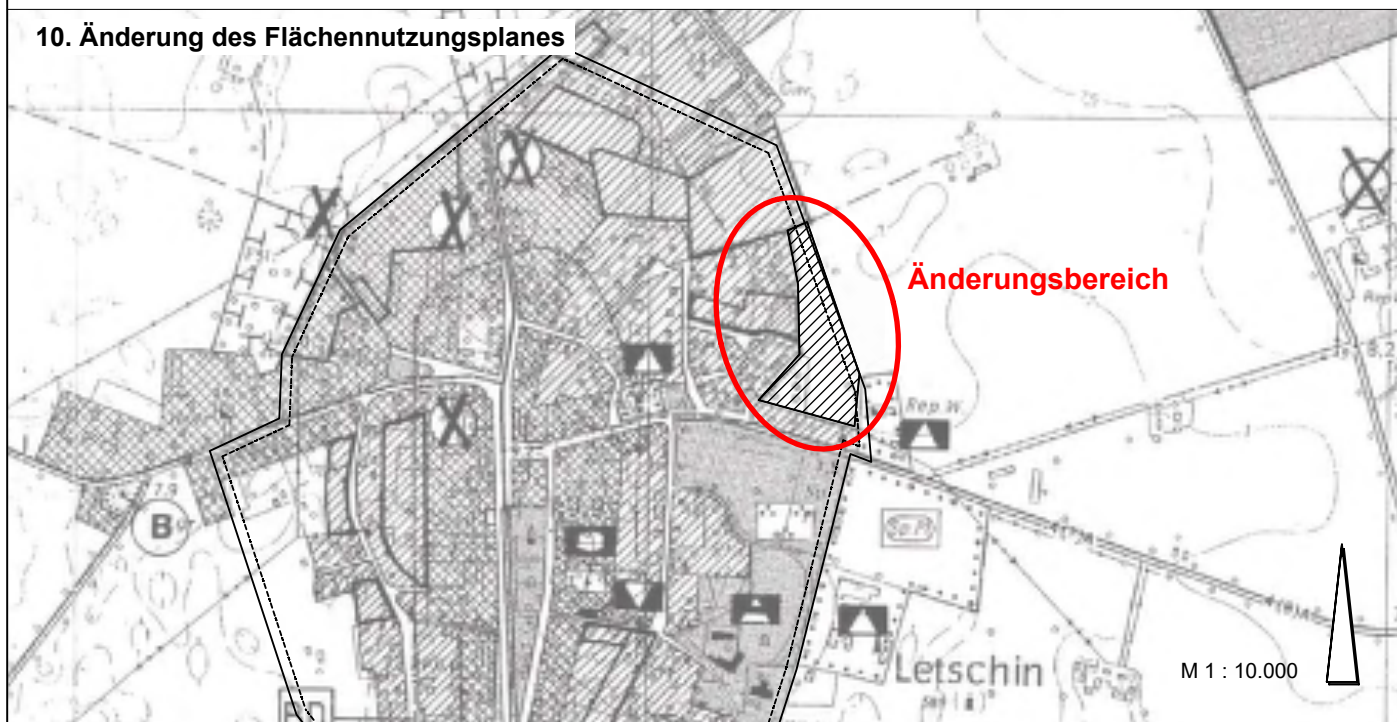
Blatt 1: Alternative Planungsvarianten



Planausschnitt: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Letschin



10. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zeichenerklärung der 10. Änderung



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



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



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



Bodendenkmalbereich
§ 5 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Letschin, OT Letschin

Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben"

Anlage 2: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 1. Entwurf)



Anlage 3: Liste gebietsheimischer Gehölze

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

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

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