

10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Letschin im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

Landkreis Märkisch-Oderland

Bauordnungsamt
Frau Dürr

Fachbereich: I
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Fachdienst: untere Wasserbehörde
Dienstort: Seelow
Auskunft erteilt: Frau Richter
Durchwahl: 03346 850-7315
Telefax: 03346 850-6309
E-Mail: wasserbehoerde@landkreismol.de
AZ: 63.30/05021-21
AZ UWB 32.42.60/Lt-21-0005

Datum: 19. November 2021

Vorhaben: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Letschin
frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die untere Wasserbehörde gibt zur vorliegenden Änderung des FNP folgende Stellungnahme ab:

Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Letschin

- ☒ Flächennutzungsplan Gemarkung Letschin, Flur 4
☐ Bebauungsplan
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ sonstige Satzung

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

untere Wasserbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

1. Einwendungen

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

2. Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

Im Auftrag
K. Richter
Sachbearbeiter

FORMBLATT

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

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen []

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde

Letschin

☒ **Flächennutzungsplan:** **10. Änderung, frühzeitige Behördenbeteiligung**

☐ Bebauungsplan:

☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)

☐ sonstige Satzung:

Fristablauf für die Stellungnahme am:

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

Landkreis Märkisch-Oderland

Abs.: Landratsamt Märkisch-Oderland
Der Landrat
Amt für Landwirtschaft und Umwelt
FD Agrarentwicklung
Puschkinplatz 12
15306 Seelow

Datum: 03.11.2021
Telefon: 03346 850 6321
Fax: 03346 850 6309
Bearb.: B. Schmidt
AZ.: 63.30/05021-21

☒ Keine Einwendungen

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

1. Einwendung:
2. Rechtsgrundlage:
3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen):

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

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

03.11.2021

B. Schmidt

Datum, Unterschrift

Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

Landkreis Märkisch-Oderland

Ordnungsamt

Frau Holldorf

DO Strausberg

Fachbereich: I
Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Fachdienst: Agrarentwicklung und Bodenschutz
untere Bodenschutzbehörde (uB)
Dienstort: Seelow
Auskunft erteilt: Herr Berger
Durchwahl: 03346/850 7341
Telefax: 03346/850 6309
E-Mail: bodenschutzbehoerde@landkreismol.de
Az.: 05021-21

Datum: 11.11.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Letschin

[X] Flächennutzungsplan 10. Änderung (Stand Juli 2021)
Stadt: Letschin
Straße: Hehl/Koppestraße/Fuchsgraben
Gemarkung: Letschin
Flur: 4
Flurstücke: 27/2, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 88, 475, 476, 481, 482, 483, 505

[] Bebauungsplan

[] Satzungen

[] Vorhaben- und Erschließungsplan

[] sonstige Satzung

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

untere Bodenschutzbehörde (uB), Landkreis Märkisch-Oderland

Az. uB:32.31.01/0002-17

Aus Sicht der uB bestehen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Im Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UIG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Gez.

Berger
SB Altlasten und Bodenschutz

Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

Landkreis Märkisch-Oderland

BOA
DO SRB

Fachbereich: I
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Fachdienst: Naturschutz(UNB)
Dienstort: Seelow
Auskunft erteilt: Frau Schütze
Durchwahl: 03346 850-7322
Telefax: 03346 850-7309
E-Mail: cornelia_schuetze@landkreismol.de
AZ: 63.30/05021-21

Datum: 19. November 2021

1. Allgemeine Angaben:

Stadt/Gemeinde/Amt: Gemeinde Letschin
Planungsanzeige zur 10.Änderung FNP

2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

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

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

Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1

Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten.

Die Gemeinde muss sich bereits bei der Aufstellung des FNP mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Weist der FNP auf artenschutzrechtliche Konflikte hin, muss eine Auseinandersetzung mit diesen Anforderungen im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen.

(R) §§ 39, 44, 67 BNatSchG
Möglichkeiten der Überwindung: keine

2

Mit dem hier zu ändernden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Verfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, d.h. in der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB sind für Bebauungspläne die Vorschriften der Eingriffsregelung anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Einerseits besteht die Pflicht zur abgestuften Umweltprüfung und andererseits ist der mit der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln. Ausgleichende Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend festzusetzen.

Bei der Suche nach möglichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des parallel aufzustellenden B-Planes kann auch dieser hier zu ändernde FNP als vorbereitender Plan genutzt werden. Entsprechende Flächenausweisungen können bereits auf der FNP Ebene erfolgen und diesem Eingriff zugeordnet werden. Die Gemeinde kann Flächen zum Ausgleich im Geltungsbereich des FNP den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuordnen (§ 5 BauGB).

Auch der vorliegende Landschaftsplan kann durch eine Aktualisierung / Fortschreibung als Planungsinstrument genutzt werden.

(R) § 1a BauGB, . § 13 ff. BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung

Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet

Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.

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

Meiner Behörde liegt der Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde vor.

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

keine

gez. Schütze



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

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

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/900+9#378578/2021
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 18. November 2021

10. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben"

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 18. November 2021 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021
audit berufundfamilie

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	10. Änderung des Flächennutzungsplanes Letschin (Bereich Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben")
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 TOEB@lfu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen

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

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

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

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise



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



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

Sachstand:

Mit der 10. Änderung des FNP Letschin sollen die Darstellungen des FNP von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,4 ha. An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Westen Wohnbauflächen, im Süden und Südosten Grünflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf und im Osten Flächen für die Landwirtschaft an.

Im Parallelverfahren wird für den Änderungsbereich sowie einer bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellten unmittelbar westlich angrenzenden Fläche der Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin aufgestellt.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zu der vorliegenden 10. Änderung des FNP Letschin, Stand Juli 2021, keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird auf die Hinweise der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ zu möglichen Lärmbelastungen durch die Sportanlage und den Bauhof verwiesen.

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

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	10. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben"; LK Märkisch-Oderland
	Ansprechpartnerin: Bianca Sachs Telefon: 0355 4991 -1354 E-Mail: Bianca.Sachs@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen

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

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

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

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Eine Stellungnahme bzgl. der wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 erfolgt im parallel laufenden Verfahren Bebauungsplan „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin.	

Dieses Dokument wurde am 15. November 2021 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb
Forst Brandenburg**
- untere Forstbehörde -

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

Oberförsterei Waldsieversdorf

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

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

Waldsieversdorf, 23. November 2021

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

Ihr Schreiben vom: 19.10.2021

Sehr geehrte Frau Sommer,

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

Im Geltungsbereich der „10. Änderung des Flächennutzungsplans“ und des Bebauungsplanes „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ der Gemeinde Letschin ist kein Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 betroffen.

Demzufolge bestehen gegen die o.g. Vorhaben keine forstrechtlichen Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Philipp Jürgens

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

Dienstgebäude

Eberswalder Chaussee 3

Telefon

15377 Waldsieversdorf

Fax

(033433) 1515104

(033433) 1515109



GEWÄSSER – UND DEICHVERBAND ODERBRUCH

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



1717

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

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

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

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

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen
hu

Datum
18.11.2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch unter Beachtung folgender Hinweise keine Einwände zum o.g. BBP und zur 10. Änderung des FNP.

Unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Gewässer II. Ordnung – 301800 Fuchsgraben und 301807 Dorfgraben zum Fuchsgraben.

Der fünf Meter breite Gewässerrandstreifen zur Böschungsoberkante der Gewässer, gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes, ist so zu bewirtschaften, dass die beidseitige maschinelle Unterhaltung der Gewässer nicht behindert wird.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Zäune u.a.) muss zur Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung ein Abstand von mindestens fünf Meter eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Porath
Geschäftsführer

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

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

11/2021/Frau Pape-Zierke

Am Wasserturm 39

Potsdam, den 19.11.2021

13089 Berlin

tel.: 0331/20155-53

Vorab per Mail:

f.sommer@bolck.de

Bauverwaltung@Letschin.de

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

-frühzeitige Beteiligung-Stand Juli 2021

Ihr AZ: ohne

Ihre Mail vom 19.10.2021

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

Geplant ist auf einer Außenbereichsfläche einen Wohnbaustandort zu entwickeln. Die Fläche wird größtenteils neben ortsprägenden Gehölzstrukturen durch Grünland/Wiesenstruktur geprägt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch den Fuchsgraben begrenzt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan bereits Wohnbebauung dar.

Der östliche Bereich (ca. 1,4ha) in Richtung Fuchsgraben ist jedoch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Insbesondere für diesen Bereich soll der Flächennutzungsplan geändert/angepasst werden.

Der Standort ist derzeit nicht ausreichend medial erschlossen.

Der Standort ist nicht flächenmäßiger Bestandteil von Schutzgebieten und es sind auch keine geschützten Biotope bekannt.

Allerdings sind besonders strukturierte Offenlandbereiche oftmals für eine Vielzahl von Tierarten bevorzugter Lebensraum. Die Unterlage enthält hierzu lediglich eine Potentialanalyse. Die Verbände fordern insbesondere für Amphibien/Reptilien, Wiesenbrüter und die Gruppe der Fledermäuse ein Artenschutzfachgutachten zu erstellen.

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

FAZIT:

Die Verbände lehnen die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Wohnbebauung nicht grundsätzlich ab. Dabei setzen wir voraus, daß eine entsprechende Nachfrage nachgewiesen werden kann.

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

Die vorhandenen ortsprägenden Gehölzstrukturen sind weitest möglich zu erhalten.

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

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist zu erbringen.

Grundsätzliche Hinweise:

- Baum- und Gehölzschutzbelange beachten
- bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten verwenden
- anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern
- Einzäunungen für Kleintiere durchlässig gestalten (sockellos)
- Zuwegungen, Stellflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau errichten
- „insektenfreundliche“ Außenbeleuchtung vorsehen
- Wir verweisen mit Nachdruck auf die HVE (MLUV 2009-Pkt 12.5), wo Versiegelungen **vorrangig** durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.
https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve_09.pdf (04.01.2019)“

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

Mit freundlichen Grüßen

Betreff: Stellungsnahme KiJub Bauvorhaben Fuchsgraben

Von: Jugendbeauftragter <jugendbeauftragter@letschin.de>

Datum: 22.11.2021, 12:22

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

Sehr geehrte Frau Sommer,
ich möchte die Gelegenheit nutzen und Stellung nehmen zum Bauvorhaben Fuchsgraben. Ich habe die Informationen in einfacher Sprache den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung gestellt und sie damit altersgerecht über das Vorhaben informiert. Außerdem habe ich mich auf dem Schulhof mit Teilen der Schülerschaft zum Sachverhalt ausgetauscht. Auf eine umfangreiche Befragung mit Fragebögen wurde aber verzichtet. Es gab in jüngster Zeit bereits zwei große Beteiligungsverfahren wo durch Fragebögen die gesamte Schülerschaft befragt worden ist. Hier ging es konkret um die Umgestaltung des Schulhofs und die Erweiterung des Bildungscampus. Dabei hat sich in gezeigt, dass junge Menschen sich vermehrt mit der Klimakatastrophe beschäftigen und ihre Zukunft bedroht sehen. Dies hat sich auch in konkreten Wünschen in Bezug auf Umgestaltung des Schulhof und Bildungscampus gezeigt. Hier wurden immer wieder eine ökologische Ausrichtung genannt. Neben Mülleimern mit Mülltrennung, mehr Sträuchern und Bäumen kam auch der Wunsch nach naturnahem und ökologischen Lernen auf. Projeziert man diese Wünsche auf das Bauvorhaben am Fuchsgraben, ließen sich hier eventuell parallelen für die geplanten Grünflächen ziehen. Vielleicht ließe sich hier ein Naturlernpfad errichten, eine insekten- und bienenfreundliche Begrünung, eventuell das Pflanzen von Streuobstbäumen oder Gemeinschaftsbeete. Der Fuchsgraben ist an sich ja nicht weit vom Bildungscampus entfernt und so ließen sich relativ leicht Exkursionen veranstalten und eventuell auch eine Mitarbeit bei der Pflege und Erhaltung durch die Naturwissenschaftlichen Fächer und der offenen Jugendarbeit. Ich gebe Ihnen das mal als Inspiration für die Planung der Grünflächen mit. Vielleicht lässt sich der ein oder andere Wunsch ja ermöglichen.
Mit freundlichen Grüßen

David Dwier
Kinder- und Jugendbeauftragter
Gemeinde Letschin

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

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

Letschin, 31. Oktober 2021

Gemeinde Letschin
Bahnhofstraße 30a

15324 Letschin

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Erhalt der Gehölzinsel im Hehl mit schützenswertem Baumbestand als ortsbildprägendes Landschaftselement

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

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

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

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

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

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

zu Punkt 3.1. des Materials Bebauungsplan – Geltungsbereich Plangebiet

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

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

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

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

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

zu Punkt 6. des Materials Bebauungsplan – Voraussichtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insofern beantragen wir,

a) von einer Überplanung abzusehen oder ersatzweise

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

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

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

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

Sandkiete im südlichen Bereich:

Über die Sandkiete wird das Niederschlagswasser aus dem Dorfkern und Hehl mit wasserrechtlicher Erlaubnis bis zunächst 2025 eingeleitet. In Folge dessen erfolgt die Weiterleitung des Wassers über eine Röhre in den Fuchsgraben östlich am Bauhof angrenzend. Je nach Niederschlags- und Grundwassersituation sinkt oder steigt der Wasserpegel der Sandkiete. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass in der Sandkiete der Biber aktiv ist. Es weisen jedenfalls Indizien darauf hin, genauso wie im Fuchsgraben selbst.

Durch die topografische Lage und dem Einfluss des Wassers entsteht im Bereich der Flurstücke 475 bis 480 eine höhere Grundwassersituation bzw. -belastung als in anderen Bereichen des Ortes.

Daher ist die Sandkiete und deren Einflüsse auf bereits vorhandene Bebauung und des geplanten Bebauungsbereiches in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.

Sportanlagen im südlichen Bereich:

Der bereits in der Planung berücksichtigte Puffer zwischen Sport- und Wohnnutzung an der Sophienthaler Straße ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu begrüßen.

Die Sportanlagen, insbesondere der Sportplatz stehen in der Zeit von 07:30 bis ca. 16:00 Uhr dem Schulsport zur Verfügung. Lärmschutzmaßnahmen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind demzufolge für den Vereinssport und weiterer Veranstaltungen (Kino, private Feiern, Sportfeste etc.), auch unter Nutzung der Flutlichtanlage und zur Sportanlage dazugehörigen Räume einschl. der Nutzungsdauer und An-/Abreisen zu berücksichtigen. Zudem stellen die regelmäßigen Pflege- und Wartungsarbeiten eine weitere Quelle zur Immissionsbeeinträchtigung dar.

Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet, insbesondere im südlichen Bereich, sind faktisch vorhanden. Ob der derzeit geplante Puffer tatsächlich ausreicht, müssen Gutachten klären. Alternativ sollte geprüft werden, ob eine Grünflächenerweiterung in den nördlichen Bereich in der Planung genauso zu einem schutzwürdigen Charakter des geplanten Wohngebiets beiträgt.

Kommunaler Bauhof im östlichen Bereich einschl. Fuchsgraben:

Der Bauhof als kommunale Einrichtung ist im aktuell gültigem Flächennutzungsplan nicht als solcher ausgewiesen. Hier liegt in der Ausweisung des aktuell gültigen FNP „Schule“ vor. Aufgrund der Wechselwirkung zum geplanten Wohngebiet mit den unterschiedlichsten Anforderungen des Immissionsschutzes ist eine ***Etatisierung des Bauhofs auch im FNP notwendig.***

Hierzu beantragen wir den Bauhof im Zuge der 10. Änderung des FNP im Parallelverfahren einzubeziehen und diesen als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck „Kommunaler Bauhof“ auszuweisen.

Die im Material zur Planungsanzeige getroffene Aussage, dass das städtebauliche Konzept eine zusätzlich zu den den Bauhof abschirmenden Gehölzen eine Abstandsfläche von 20 m zur geplanten Bebauung vorsieht, dürfte dem Lärmschutz nicht entsprechen.

Zum einen sind ausschließlich Gehölze vorhanden, die insbesondere im Winter keinen Sicht- und Lärmschutz bieten (Laubgehölze) und zum anderen besteht aufgrund der unmittelbaren ***Wechselwirkung zur geplanten Bebauung der Anspruch auf schallschutztechnische Maßnahmen, die ein Gutachten nach der TA Lärm erforderlich*** machen.

Alternativ dazu bestünde die Möglichkeit, eine Grünflächenerweiterung in der Planung zu realisieren, um den Abstand zwischen Bauhof und tatsächlicher Wohnbebauung zu vergrößern.

Daraus ergeben sich für den Bauhof bei entsprechend vergrößerten Abstandsflächen Synergieeffekte zur substanziellen Entwicklung unter Einbeziehung des Bereichs „Spartenheim“. Denkbar sind Lösungen für die Annahme von Recycling und Sperrmüll oder die Schaffung einer Kompostieranlage, von denen letztendlich alle Bürgern der Gemeinde profitieren können.

Hinsichtlich des Fuchsgrabens sind die Flächen zur Bewirtschaftung und die naturschutz- und wasserschutzrechtlichen Anforderungen zu betrachten. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass der Biber im Bereich des Fuchsgrabens aktiv ist. Darüber hinaus ist der Fuchsgraben zur Entwässerung ein äußerst notwendiges Gewässer, dass in seiner Funktion deutlich gestärkt werden muss.

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

Der Erhalt der Gehölzinsel im westlichen Bereich ist zu begrüßen. Gleichwohl sollte der Erhalt der Baumreihe von der Gehölzinsel ausgehend in Richtung Sophienthaler Straße zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/480 genauso planungsrechtlich favorisiert werden.

Darüber hinaus dürfte auch die Überplanung der privaten **landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem Flurstück 481** und damit einhergehende Umwidmung in Bauland zu überdenken sein. Ein mögliches Argument der Wertsteigerung seines Grundstücks bei Bauland dürften die eigentlichen Interessen zur Nutzung Landwirtschaft sowie fehlender Verkaufs- und Bauabsichten widersprechen. Zudem entstehen dem Eigentümer finanzielle Mehrbelastungen durch steuerliche und sonstige öffentliche Abgaben.

In Gesamtbetrachtung des Erhalts und sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der Erhaltung des bisherigen typischen ortsprägenden Charakters sollte diese **Fläche** als solche **beibehalten** bleiben und auch im FNP als solche ausgewiesen bleiben.

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

In Bezug auf den **Gewerbebetrieb Kfz-Werkstatt im Hehl** ist gem. TA Lärm zu prüfen, ob es **Beeinträchtigungen mit Blick auf das geplante Wohngebiet** gibt.

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

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

- schwerer Lehm / Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial
- Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem}, aber bei Hochwasser überflutet
- vorherrschend starker Stauwassereinfluss mit mittlerem bis hohem Grundwasserstand
- Wasserdurchlässigkeit 1m gering, 2 m mittel
- Verdichtungsempfindlichkeit vorherrschend gering bis mittel
- Sickerwasserrate von kleiner 0 bis max. 20 mm
-

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

Der Rechtsnatur nach muss der Bebauungsplan die Frage klären, ob und in welcher Form eine Wohnbebauung im Planungsgebiet möglich ist. Hierbei sind insbesondere **die Faktoren zu berücksichtigen:**

a) Grundwasser

b) Altlasten

c) Blindgänger

zu a) Grundwasser und im weiteren Niederschlagswasser

Als Rechtsgrundsatz ist festgeschrieben, dass die Gemeinde bereits bei der Planaufstellung frühzeitig verpflichtet ist zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers und Erhöhung des Grundwassers einer Wohnbebauung entgegenstehen. Hoch anstehendes Grundwasser und / oder ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden stellen unabweisbare Hinderungsgründe für eine Bebauung dar.

Bereits auf der 18. Sitzung des Wirtschafts- und Bauausschusses am 14.03.2019 wurden seitens der Mitglieder des Ausschusses Bedenken hinsichtlich der Höhe des Grundwassers und des damit zusammenhängenden Baugrunds geäußert. Ein Ergebnis oder Gutachten über die protokollarisch zugesagten Erkundigungen der Verwaltung liegt bis heute nicht vor. Für die Vorauswahl eines passenden Baugebiets hätten entsprechende Erkenntnisse jedoch Einfluss gehabt.

Informationen über die höchsten bekannten Grundwasserstände im Betrachtungszeitraum von 40 bis 60 Jahren liegen nicht vor, die für die Planung allerdings ein Erfordernis einschl. der Planung eines Sicherheitsaufschlags sind, um entsprechende Einschätzungen über die Eignung des Gebiets zu treffen. Auf die letzten bekannten Ereignisse des Sommerhochwassers 2010 und des Binnenhochwassers von 2011 möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich verweisen. Die sorgten nicht nur auf unserem Grundstück sondern insbesondere im Bereich der Senke hinter unserem Grundstück zu einem enormen oberirdischen großflächigen Wasserstau (Fotos von 2011 liegen uns vor). Davon betroffen waren auch alle anderen umliegenden Bereiche wie der Sportplatz oder die Bereiche beim „Spartenheim“, die sich allesamt in unmittelbarer Auswirkung zur Sandkiete und des Fuchsgrabens befinden. Auch bei Starkregenereignissen (letztmalig Sommer 2021) oder Schneeschmelzen bilden sich je nach Wassermengen erhebliche großflächige Pfützen mit sehr geringer Versickerungsmöglichkeit.

Da Niederschlagswasser grundsätzlich eine abwehrfähige Immission darstellt, muss keiner Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung hinnehmen.

Unser Grundstück ist topografisch gesehen von der Sophienthaler Straße ausgehend abschüssig, das heißt Eigenheim und Garage befinden sich - künstlich aufgeschüttet - auf Höhenniveau der Straße, der Garten, der insbesondere als Erholungsbereich von uns genutzt wird, ca. 1 m tiefer. Seit Erwerb des Grundstücks einschl. Bebauung vom Vorbesitzer in 2005 haben wir im Bereich des Gartens vom Herbst bis Frühjahr mit den Auswirkungen des Niederschlags- und Grundwassers trotz bereits in 2008 durchgeführter Anhebung des Gartenbereichs durch Auffüllung des Bodens um 30 cm zu leben. ***Hoher Grundwasserstand und sehr schlecht versickerndes Niederschlagswasser*** führen im besagten Zeitraum eines jeden Jahres zu einer dauerhaften Vernässung des Gartens/Erholungsbereichs mit deutlich eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit.

Wenn eine Bebauung, wie in den 3 Varianten (siehe Blatt 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept als Anlage zum Material) unabhängig reduzierter oder vergrößerter Abstandsfläche zu den Flurstücken 475 und 476 dargestellt, ermöglicht wird, dann reduziert sich die natürliche Versickerungsfläche von Niederschlagswasser zwischen unserem Grundstück und der nächsten geplanten Bebauung deutlich.

Da zudem zur Erreichbarkeit der beplanten Grundstücke Stichwege / -straßen geplant sind und diese vom Hehl zugänglich sind, bedeutet dies auch, dass diese Wege / Straßen auf das Höhenniveau der Straße Hehl erbaut werden. Demzufolge dürften dann die geplanten Grundstücke ebenfalls auf das Niveau der Straße angehoben werden. Damit würde eine künstliche Barriere geschaffen, die zusammen mit den neu entstehenden

Versiegelungsflächen dafür sorgt, dass sich Niederschlags- und Grundwasser deutlich auf den Bereich zwischen unserem Grundstück und dem nächstgelegenen geplanten Grundstück sammelt.

Das führt zwangsläufig zu einer weiteren Zunahme der Vernässung unseres Grundstücks und stellt eine erhebliche Gefahr dar, zumal auch unser Erholungsbereich noch deutlicher von einer Nutzung eingeschränkt wird als bisher.

In diesem Zusammenhang haben wir uns mal die Mühe gemacht und die Höhenpunkte mit eigenem Navigationssystem ermittelt (Abweichungen zu professionellen Geräte möglich, dennoch Trend ablesbar). Die Ermittlung hat folgende Werte ergeben:

- Hehl Höhe Flurstück 88 --- 7 m NNH
- Hehl Höhe Flurstück 32 --- 5 m NNH
- Hehl Höhe Flurstück 50 --- 4 m NNH
- Hehl Höhe Flurstück 484 --- 5 m NNH
- Sophienthaler Straße Höhe Flurstück 479 --- 6 m NNH
- Sophienthaler Straße Höhe Flurstück 475 --- 4 m NNH
- Wiese angrenzend Garage Flurstücke 475/476 --- 3 m NNH
- Wiese hinter Flurstück 476 --- 2 m NNH

Daraus resultiert, dass das ***Gelände deutlich unter dem Niveau der angrenzenden Straßen*** und Grundstücke liegt und definitiv eine Senke darstellt. **Aus unserer Sicht ist das unmittelbar hinter den Flurstücken 475/476 in nördliche Richtung liegende Gebiet nicht für eine Bebauung geeignet.**

Zudem würde eine deutliche Erhöhung der zu bauenden EFH auf Niveau Straße Hehl bei einer dicht heranrückenden Variante und einer Erschließung durch Stichstraße dazu führen, dass ausgehend von unserem Erholungsbereich rückwärtig des EFH in nördliche Richtung der Bau eines zweigeschossigen EFH eine Wirkung von einem ggf. dreigeschossigem EFH entfaltet. Damit sind wir nicht einverstanden, weil wir uns dann in der eigenen Privatsphäre erheblich gestört fühlen und eine Erholung als solche nicht mehr möglich erscheint.

zu b) Altlasten

Aus Erzählungen von Mitbürgern haben wir erfahren, dass der unter Punkt a) bezeichnete Bereich der Senke als Abbaugelände für Kies/Sand in den Vorkriegsjahren und danach war. Anschließend soll der Bereich als Mülldeponie verwendet worden sein, in der nicht mehr angegeben werden kann, welche tatsächlichen Altlasten dort entsorgt wurden. Später soll dann der gesamte Bereich nur mit Erde zur Abdichtung und Überdeckung angefüllt und als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden sein. Es kann daher nicht abgeschätzt werden, welche Altlasten sich tatsächlich ergeben. Daher sind die Auswirkungen für Wohnbebauung und deren Folgen nicht abschätzbar.

Diese Hinweise wurden durch den Ortsvorsteher des Ortsteils Letschin in der Sitzung des Ortsbeirats vom 02.09.2021 bestätigt. Er selbst würde diesen unmittelbaren Bereich nicht mehr für eine Bebauung nutzen und diese Fläche eher für Ausgleichsmaßnahmen (Grünfläche) mit Ersatzbepflanzungen vorsehen.

zu c) Blindgänger

Munitionssuche und –bergung sind obligatorisch.

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

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

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

Hinweise zum Zwischenbericht der Grünordnung

Wie unter Punkt 1.4.2. hingewiesen, ist insbesondere der Bereich hinter den Flurstücken 475/476 in nördliche Richtung bis auf Höhe Flurstück 33 seit mind. 2005 als Weide, zunächst als Weidefläche für Kühe, seit 2 Jahren als Weidefläche für Schafe genutzt worden. Demzufolge liegt eine hohe Trittvverdichtung vor. Zusätzlich haben wir bereits auf mögliche Altlasten im Bereich hingewiesen, deren Prüfung zwingend erforderlich ist.

Unter Punkt 1.4.3. wurde die Wechselwirkung der Sandkiete mit eingeleitetem Niederschlagswasser und Weiterleitung in den Fuchsgraben in Bezug auf die Grundwasserstände nicht berücksichtigt. Erläuterungen hierzu haben wir bereits zuvor getätigt.

Unter Punkt 1.4.4. ist anzumerken, dass besonders in den Wintermonaten häufig mit Wind aus dem Osten zu rechnen ist, der Einfluss auf bereits vorhandene und geplante Bebauung (insbesondere Geruchsbelästigungen vom Bauhof – Heizen mit fossilen Stoffen Kohle, Holz) hat. Zudem unterstützen wir die Feststellung einer irreversiblen Bodenverdichtung durch eigene Feststellungen im Zeitraum von mind. 2005 bis 2019 ganzjährige Weidehaltung von Kühen und temporäre Weidehaltung von Schafen seit 2019 mit erheblichen Einfluss auf die Versickerung des Niederschlagswassers.

Unter Punkt 1.4.5. ist von einer artenreichen Tiervielfalt die Rede. Wir möchten jedoch anmerken, dass der Biber nachweislich bis März 2021 im Fuchsgraben aktiv war und ggf. noch ist. Darüber hinaus ist seit Januar 2021 mehrfach ein männlicher Fasan (letztmalig im Oktober 2021) und mehrere Weibchen im Bereich der Gehölzinsel und der freiliegenden Wiese gesichtet wurden. Darüber hinaus sind neben einigen Blindschleichen auch mehrfach Ringelnattern (letztmalig im Sommer 2021) von uns gesichtet worden. Leider wirkt sich der bis zum Boden herab stromgeführte Weidezaun der Schafe auf die ungehinderte Wanderung der genannten Tiere aus.

Unter Punkt 1.5.1. wurde erwähnt, dass der Standort für die Bebauung besondere Vorteile aufweist. Hierzu verweisen wir auf unsere vorgenannten Einwendungen für den Flächenbereich zwischen Gehölzinsel und Bauhof, also nördlich der Flurstücke 475/476 angrenzend. Wir halten diese Teilfläche aus Gründen der Berücksichtigung Boden und Wasser aber auch wegen der Lärmimmissionen und möglichen Altlasten nicht für eine Bebauung geeignet.

Unter Punkt 1.5.2. wird auf die Auswirkungen des Wasserhaushalts eingegangen. Auch hier verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Berücksichtigung der Einbeziehung Sandkiete usw.

Unter Punkt 1.5.4. ist die Rede von einer vorgesehenen Geländemulde. Die Schaffung einer solchen Mulde wird begrüßt und wird im nachfolgenden Teil nochmals unter dem Aspekt Wasser näher erwähnt. Ferner wird angeregt, bei der Planung der Gebäude entsprechende Quartiere für Gebäudebrüter zu schaffen. Sofern eine Festsetzung solcher Anlagen im B-Plan erfolgt, so beantragen wir, dass bei entsprechenden Modernisierungen unseres Heims derartige Festsetzungen nicht gelten sollen.

Unter Punkt 1.5.8. wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen für vorhandene Sachgüter zu erwarten sind und Bestandsgrundstücke bei der Planung vollständig berücksichtigt werden. Hierzu verweisen wir auf bisher getätigte Ausführungen, möchten dennoch anmerken, dass die Thematik Grundwasser, Niederschlagswasser, Höhenunterschiede des Geländes, Wechselwirkung Sandkiete und Fuchsgraben und mögliche vorhandene Altlasten sehr wohl unser Bestandsgrundstück beeinträchtigen können und demzufolge in der Planung hinsichtlich der Abwehr von Gefahren weitgehend untersucht werden müssen.

Fazit:

In Gesamtbetrachtung aller hier vorgebrachten Bedenken und Einwände schlagen wir eine weitere Variante 4 vor, die dennoch das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Planungs- und Entwicklungsziele zur Erweiterung des Hehls beinhaltet.

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

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

- Ausweisung der Fläche als SPE (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit dem Erhalt der Gehölzinsel im Westen und dem Erhalt der Baumreihe im Süden zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/478 als ortsprägendes Merkmal und zur Sicherung eines zusammenhängenden Grünzugs
- Erhalt und Sicherung des Fuchsgrabens bis einschl. Übergang in den östlichen Bereich hinter dem Bauhof zur wasserrechtlichen Bewirtschaftung und zum Erhalt der Gehölze
- Erweiterung der Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen

- Nutzung der Fläche als natürliche Retentionsfläche für Versickerung Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bebauungen im Umfeld einschl. Schaffung einer Mulde zur zusätzlichen Versickerungsmöglichkeit
- neben bereits vorhandener Gehölzstrukturen den Bereich als Wiese mit vereinzelter Baumbepflanzung belassen
- Bau / Anlage einer Stichstraße und eines Fußweges nicht notwendig, Kostenersparnis bei Erschließungskosten; kein Eingriff in Natur

2. bisherige private landwirtschaftliche Fläche Flurstück 481

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

3. nördlicher Baubereich

- Wohnraumschaffung für 10 Neuplanungen und 1 Instandhaltung Ruine im Einklang mit Bedarfsnachweis Wohnungsversorgung Ortsteil Letschin anstatt der geplanten 13 Neuplanungen
- Wechsel in Verfahren nach § 13 b BauGB beschleunigtes Verfahren bei möglicher Umsetzung der Ziffer 1 (Fläche hinter 475/476) unter Berücksichtigung der Bedingungen
 - a) B-Plan darf nur max. 10.000 m² tatsächliche überbaubare und versiegelte Fläche für Baubedarf vorsehen
 - b) lediglich die Zulässigkeit zur Wohnnutzung begründen
 - c) Fläche muss sich dem bereits bebauten Ortsrand anschließen.
- erhebliche Kostenersparnisse durch Wegfall der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung einschl. Erstellung eines Umweltberichts, dadurch auch Wegfall von Baugrunderkundungen samt entsprechender Baugrundgutachten und Entwässerungskonzeptionen sowie Wegfall schallschutztechnischer Gutachten nach TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung für den unter Ziffer 1 (Fläche hinter 475/476) genannten Bereich
- Wohngebiet könnte als reines Wohngebiet ausgewiesen werden, da es mit all seinen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht über den Katalog des § 4 Abs. 2 BauNVO hinaus geht, jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen gilt, die Kleintierhaltung und gärtnerische Nutzung im privatem Rahmen jedoch ermöglicht ist

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

Zusätzlich regen wir an:

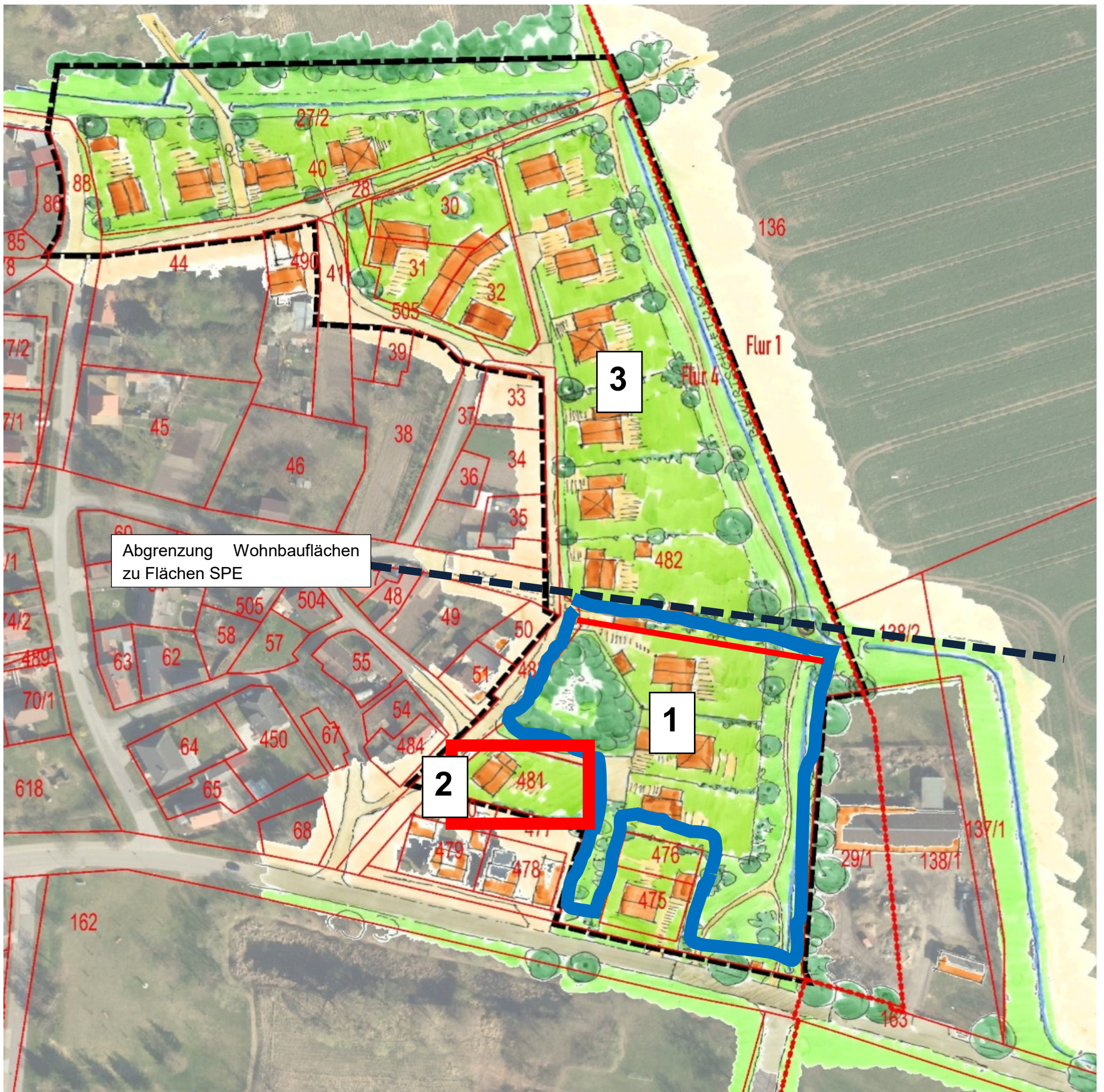
- die bebaubaren Grundstücke zur Entlastung der Straßen mit dem Bau von **2 Stellplätzen für Kfz** auf dem jeweiligen Grundstück zu verpflichten. Die GRZ sollte dann auf den Wert 0,3 festgesetzt werden,
- die künftige Verkehrsleitung in den **Straßen des Hehl** aufgrund des zunehmenden Anwohnerverkehrs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

Für Rückfragen oder sonstige Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1 – Vorschlag Variante 4 städtebauliches Entwicklungskonzept



zu Ziffer 1: blauer Bereich

- Ausweisung der Fläche als SPE (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit dem Erhalt der Gehölzinsel im Westen und dem Erhalt der Baumreihe im Süden zwischen den Flurstücken 475/476 und 477/478 als ortsprägendes Merkmal und zur Sicherung eines zusammenhängenden Grünzugs; Erhalt und Sicherung des Fuchsgrabens bis einschl. Übergang in den östlichen Bereich hinter dem Bauhof zur wasserrechtlichen Bewirtschaftung und zum Erhalt der Gehölze; Erweiterung der Pufferzone als Abstandsfläche zwischen schützenswerter Wohnbebauung und angrenzender Nutzung Sportanlagen und Bauhof in den nördlichen Bereich aus Lärmschutzgründen
- Nutzung der Fläche als natürliche Retentionsfläche für Versickerung Niederschlagswasser und zum Schutz vor Beeinträchtigungen vorhandener/geplanter Bebauungen im Umfeld einschl. Schaffung einer Mulde zur zusätzlichen Versickerungsmöglichkeit (siehe rote Linie); neben bereits vorhandener Gehölzstrukturen Bereich als Wiese mit vereinzelter Baumbepflanzung belassen
- Bau / Anlage einer Stichstraße und eines Fußweges nicht notwendig, Kostenersparnis; kein Eingriff in Natur

zu Ziffer 2: roter Bereich

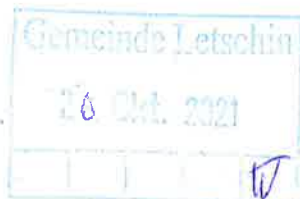
Erhalt des Flurstücks 481 als private landwirtschaftliche Fläche zur Abrundung des ortsprägenden Charakters in Wechselwirkung mit angrenzender Grünfläche; Absehen von einer Überplanung (ggf. auch für Flurstücke 475/476)

zu Ziffer 3: nördlicher Bereich

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

[REDACTED]

An
Gemeinde Letschin
Bauamt
Bahnhofstraße 30a
15324 Letschin



Letschin, am 25. Oktober 2021

HINWEIS zum Bauprojekt: „Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben“ (frühzeitige Beteiligung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Letschin)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ich erlaube mir auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen:

Auf den zu beplanenden Gebiet könnten sich aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorbehalte ergeben, da sich dort geschützte Tierarten angesiedelt haben, welche einer ungehinderten Bebauung im Wege stehen würden.

Begründung:

Vor ca. zwei bis drei Jahren, an den genauen Zeitpunkt kann ich mich nicht mehr erinnern, habe ich dem damaligen Landpächter, der jetzt zu beplanenden Fläche, geholfen, diese Fläche zu beräumen. Der Eigentümer hatte den Pachtvertrag gekündigt, und wünschte zum Pachtende die Beräumung der Wiese. Als Nachbarschaftshilfe habe ich dort gebrauchte Dachziegel und altes Bau- und Brennholz abtransportiert. Dabei ist mir aufgefallen, daß sich dort Salamander angesiedelt haben. Es waren nicht nur ein oder zwei Exemplare, sondern mehrere welche ich dort während der Aufräumarbeiten in der Nähe des Miniwäldchens (Flurstück 482) gesichtet habe, die genaue Anzahl kann ich jedoch heute nicht mehr angeben. Da ich kein Reptilienexperte bin, kann ich über die Salamanderart nichts näheres berichten. Da sich an der Flächennutzung und dem Zustand in den letzten Jahren wesentliches nicht geändert hat, vermute ich, daß die Tiere auch heute noch dort siedeln.

Ergänzend zitiere ich eine Stellungnahme des IDUR – Informationsdienst Umweltrecht e.V. zur Qualifizierung der Salamanderbesiedlung aus bauordnungsrechtlicher Sicht: „... Das heißt, daß nur qualifizierte Kartierungen die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Entscheidungen bezüglich der Zauneidechse bilden können. Aus Sicht der Umweltverbände bedeutet das Folgendes: Wenn möglich sollen Reptilienfachleute die Habitatqualität und/oder das – potenzial hinsichtlich der Ansprü-

[REDACTED]

[REDACTED]

che der Zauneidechsen einschätzen und bewerten. Denn nur diese sind in der Lage, aufgrund ihrer fundierten Kenntnisse zum Vorkommen der Art im Vorhabensgebiet eine fachgerechte Risikobewertung zu liefern. Es ist in diesem Zusammenhang nicht ausreichend, sich auf reine Betrachtungen zur Qualität bzw. Kapazität des betreffenden Lebensraumes (Potenzialabschätzungen) zu berufen.“(1)
Ich bitte darum, meinen Hinweis zu beachten.

Ich bitte um die Übersendung einer Eingangsbestätigung.

Gruß aus dem Oderbruch

[REDACTED]

(1) Quelle: Arbeitshilfe für Stellungnahmen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Herausgeber: IDUR - Informationsdienst Umweltrecht e.V., zitiert nach <https://idur.de/wp-content/uploads/2016/10/Arbeitshilfe-Zauneidechse-Stand-21.09.2016gea%cc%88ndert21.pdf>

[REDACTED]