

# Landkreis Oder-Spree

## Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde



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

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

Bürgermeister  
der Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Herrn Ralf Steinbrück  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

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

---

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	<b>7. April 2022</b>
63.02-51.10.20-20103-22-92	15.03.2022		
Grundstück:			
Gemarkung:	Schöneiche	Schöneiche	Schöneiche
Flur:	7	7	7
Flurstück:	797	798	799
Anlass:	<b>Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße" gemäß § 2 Abs. 4 BauGB</b>		

---

**Planungsabsicht:** Änderung Fläche für die Landwirtschaft „Gärtnerei“ in Wohnbaufläche  
**Fläche:** ca. 2,5 ha  
**Planungsstand:** Januar 2022

Sehr geehrter Herr Steinbrück,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.  
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

**X** Keine Einwände

Umweltamt – SG untere Wasserbehörde

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

**Umweltamt**  
Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Zur Planungsabsicht der Gemeinde Schöneiche äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

---

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

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

## **Einwendungen**

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Im Rahmen der Änderung des FNP wurde eine arten- und biotopschutzfachliche Potentialanalyse durchgeführt. Ziel war es bereits aus Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen, ob es naturschutzfachliche Belange gibt, die der Umsetzbarkeit der vorgesehenen Flächennutzung entgegenstehen.

Natürlich bleiben Arten- und Biotopschutz Handlungsnormen, deren Bewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des konkreten Bauantrags liegen.

Die Potentialabschätzung hat ergeben, dass durch das Vorhaben Belange des Artenschutzes berührt werden. Betroffen sind die Tierartengruppen der europäischen Brutvögel, der Fledermäuse und der Reptilien.

Es sind daher in Vorbereitung eines folgenden B-Plans bereits mit Aufstellungsbeschluss die CEF Maßnahmen CEF 1 und 2 sowie die Vermeidungsmaßnahmen M 1-3 und M 8 durchzuführen.

Das entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die abzureißenden Gebäude zur Vermeidung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) vor dem Abriss auf Höhlenbrüter und Fledermausquartiere zu untersuchen und die Ausgleichsmaßnahmen dann entsprechend der Befunde anzupassen.

Es gibt keine weiteren naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Änderung des FNP. Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe sind auf B-Plan Ebene zu bearbeiten.

## **Anregungen**

Insgesamt wird es von Seiten der unteren Naturschutzbehörde aber kritisch gesehen, dass eine innerstädtische Freifläche, die der gärtnerischen Erzeugung diente nun als Wohnbaufläche nachverdichtet wird. Eine alternative, gemeinschaftsfördernde und das Gemeinwohl stützende Nutzung im Rahmen des ökologischen Lernens und der naturverträglichen Teilhabe wie Bürgergärten oder andere Gemeinschaftseinrichtungen sollten geprüft werden.

## Sachgebiet Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Die Einwendungen/Bedingungen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden unter dem Punkt 5.3.3 Schutzgut Boden aufgenommen.

Zu Punkt 6 b, sollte es richtiger Weise heißen Weiterhin lagern auf dem Gelände **auf** ca. 2.300 m<sup>2</sup> bereits überwachsene Baurestmassen/ Bodenaushub...

## **Bauordnungsamt**

### Aufgabengebiet Bauleitplanung

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum o. g. Änderungsverfahren auf eine zu vermutende Bodenverunreinigung (Pflanzenschutzmittel und Düngemittel) im Bereich der ehemaligen Gärtnerei hingewiesen. Da hier eine sensible Nutzung (Wohnen) beabsichtigt ist, ist eine Bodenuntersuchung erforderlich.

Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für möglicherweise erhebliche und damit gefährdende Bodenbelastungen, so hat sie dem nachzugehen. In der Begründung zur Planänderung wird auf das Vorhandensein von besonderen stofflichen Bodenbelastungen hingewiesen.

Es ist nicht bekannt, um welche Art von umweltgefährdenden Stoffen es sich handelt.

Die Einschätzung zur Erheblichkeit der Bodenbelastung kann nur durch eine entsprechende Untersuchung erfolgen. Diese hat die Kommune auf das Bebauungsplanverfahren verschoben.

ben. Aber bereits im Rahmen des FNP-Verfahren ist zu klären, ob die beabsichtigte bauliche Nutzung trotz der Bodenbelastung möglich ist.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Begründung ist der Bereich für die Schaffung eines Wohngebietes vorgesehen. Der ständige Aufenthalt von Menschen ist beabsichtigt. Diese Nutzung erfordert hinreichende Vorkehrungen und Maßnahmen.

Es ist daher in der Planzeichnung eine entsprechende Kennzeichnung (*Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.*) vorzunehmen (Planzeichen 15.12 ohne Flächendarstellung gemäß Planzeichenverordnung). Zweck dieser Kennzeichnung ist eine "Warnfunktion" für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan.

In der Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB ist darzulegen, welche Bodenbelastungen bekannt sind (Ergebnisse von Untersuchungen und Begutachtungen) und welche Gründe für die Ausweisung der baulichen Nutzung trotz der bekannten Bodenbelastung maßgebend sind.

Hinweise:

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung (sowohl in der alten als auch der neuen Ausführung) deutlich zu kennzeichnen.

Es wird das Aufbringen eines Nordpfeiles und des Maßstabes empfohlen.

### **Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz** Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht ausreichend gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Diese wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Verkehrsflächen müssen mind. die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (§ 5 MBO) erfüllen. Stichstraßen müssen mit der Richtlinie entsprechenden Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr ausgestattet sein.

Es ist zu prüfen, ob die geplanten Verkehrsflächen auch als Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug benötigt werden (z.B. für Mehrfamilienwohnhäuser) und diese entsprechend der Richtlinie geeignet sind.

Über die Richtlinie hinaus müssen die Flächen für ein Gesamtgewicht von mind. 18 t und einer Achslast von 11,5 t ausgelegt werden, wenn zukünftig das örtliche Hubrettungsfahrzeug (Feuerwehr Schöneiche) zum Einsatz kommen soll.

Liegen Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen auf Grundstücken verlangt werden (BbgBO).

Anliegende Grundstücke und Löschwasserentnahmestellen müssen bei Baumaßnahmen für Feuerwehren erreichbar bleiben.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner  
Amtsleiterein

## Herklotz, Gemeinde Schöneiche bei Berlin

---

**Von:** Wollenberg, Kerstin <Kerstin.Wollenberg@LS.Brandenburg.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. April 2022 11:15  
**An:** Bauleitplanung, Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
**Cc:** Pfeifer, Jennifer  
**Betreff:** 6. Änderung des FNP Schöneiche bei Berlin (Entwurf) - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Stellungnahme Straßenbauverwaltung

Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Bauamt  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin (Versandt nur per E-Mail)

### Gemeinde Schöneiche bei Berlin

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße“

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**  
hier: Ihre E-Mail vom 09. März 2022 von Plan-Faktur-Büro und digitale Planunterlagen (WEB-Seite der Gemeinde, Geoportal)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit o. g. Schreiben und den digitalen Planunterlagen mit Stand - Entwurf vom 09. Dezember 2021- haben Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), die regional zuständige Dienststätte Frankfurt (Oder), als Straßenbauverwaltung um Stellungnahme gebeten.

#### Sachverhalt:

Die 6. Änderung betrifft eine im FNP 2000 dargestellte Fläche als „Gärtnerei“, die in „Wohnbaufläche“ geändert werden soll.

Die Straßenbauverwaltung hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB mit der E-Mail vom 20.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben.

#### Stellungnahme:

Der Vergleich mit den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ergab keine Unterschiede.  
Daher ergeht gleichlautende Stellungnahme an Sie:

- Das Plangebiet tangiert mit seiner nördlichen Grenze die Landesstraße (L) 302 im Abschnitt 015 bei ca. Kilometer 1,88 bis 2,02. Für die L302 verwaltet der LS die Straßenbaulast. Der v. g. Straßenabschnitt befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt (OD). Die straßenbaurechtlich OD-Grenze befindet sich bei Kilometer 1,845.  
Empfehlung im weiteren Verfahren: Die verkehrlich Erschließung der Wohnbaufläche sollte vorrangig über das kommunale Straßennetz zum übergeordneten Straßennetz erfolgen.  
Andernfalls soll eine direkte Anbindung an die L302 innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt erfolgen. Für diese wäre in einem gesonderten Antragsverfahren mit entsprechenden Planunterlagen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich. Im Wesentlichen ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheitsaspekte bezüglich des Verkehrs auf der L302 zu beurteilen.
- Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Planungsvorhaben des LS.
- Zur Beurteilung und Stellungnahme bezüglich der Umweltprüfung besteht seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Zuständigkeit.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Maßnahmen zum Lärmschutz gegen Straßenlärm für das Plangebiet übernommen werden. Diese gehen zu Lasten des Investors bzw. der Gemeinde.

Seitens der Straßenbauverwaltung gibt es keine Einwände zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Kerstin Wollenberg

SG 321, Sachbearbeiterin Entwurfs- und Erhaltungsplanung Ost I

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

Dienststätte Frankfurt (Oder), Dez. 32, Planung Ost

Müllroser Chaussee 51, 15236 Frankfurt (Oder)

**Telefon: (03342) 249-1286 (Fax-Poststelle: -1290)**

E-Mail: [kerstin.wollenberg@ls.brandenburg.de](mailto:kerstin.wollenberg@ls.brandenburg.de)

[www.ls.brandenburg.de](http://www.ls.brandenburg.de)



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Bauamt  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

EINGETRAGEN

06. April 2022

IV

Handwritten signature and initials.

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/1012+3#115932/2022  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LFU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LFU.Brandenburg.de)

Cottbus, 31. März 2022

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 09.03.2022
- Begründung, 20.01.2022
- Artenschutzfachbeitrag, 30.10.2021
- Änderungsblatt

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 wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

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

Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 31. März 2022 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

## FORMBLATT

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

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Ansprechpartner*In: Telefon: E-Mail:	Frau Hoffmann 0355 4991 1345 TOEB@lfu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

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

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<u>Sachstand:</u> Mit der 6. Änderung des FNP Schöneiche bei Berlin sollen die Darstellungen in einem Teilbereich	

südlich der Kalkberger Straße von Fläche für Landwirtschaft „Gärtnerei“ in Wohnbaufläche geändert werden. Damit wird die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist südlich und westlich von Wohnbauflächen umgeben. Östlich grenzt eine gemischte Baufläche an. Die Trasse der Straßenbahn sowie die Kalkberger Straße (L 302) grenzen unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich.

Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 18.08.2021 eine Stellungnahme zu der o.g. Planung abgegeben.

#### Stellungnahme:

##### Rechtsgrundlagen

*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 bestehen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans Schöneiche bei Berlin keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU wurden im Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Der Änderungsbereich wird in der Planzeichnung als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichnet. Detaillierte Untersuchungen (u.a. schalltechnische Untersuchung) erfolgen lt. Begründung, Kap. 5.3.7, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Dieses Dokument wurde am 31. März 2022 durch Fanni Hoffmann schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

# Landkreis Oder-Spree

## Der Landrat

EINGEGANGEN

25. Aug. 2021



Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr.7, 15848 Beeskow

Bürgermeister  
der Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Herrn Ralf Steinbrück  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

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

Ansprechpartner(in): Frau Siebke  
Telefon: 03366 35-1609  
Telefax: 03366 35-2639

E-Mail: [bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de](mailto:bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de)

---

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	<b>16. August 2021</b>
63.02-51.10.20-20316-21-92	21.07.2021		
Grundstück:	<b>Schöneiche bei Berlin</b>		
Gemarkung:	Schöneiche	Schöneiche	Schöneiche
Flur:	7	7	7
Flurstück:	797	798	799
Anlass:	<b>Stellungnahme zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>		

---

**Planungsabsicht:** Änderung Fläche für die Landwirtschaft „Gärtnerei“ in Wohnbaufläche  
**Fläche:** ca. 2,5 ha  
**Planungsstand:** April 2021

Sehr geehrter Herr Steinbrück,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.  
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

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

### Umweltamt Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

#### a. Einwendung

- 6a.) Bei der Fläche der 6. Änderung des FNP, Gemarkung Schöneiche, Flur 7, Flurstücke 797, 798, 799 handelt es sich um eine ehemaligen Gärtnerei. Im Nutzungsszenario einer gewerblichen Gärtnerei kamen hier sicherlich Pflanzenschutzmittel (PSM) und Düngemittel

---

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

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 9 – 12; 13 – 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: <a href="http://www.l-os.de">www.l-os.de</a>	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: <a href="mailto:kreisverwaltung@l-os.de">kreisverwaltung@l-os.de</a>	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

zum Einsatz, so dass es bei einer Umwandlung in eine sensible Nutzung nach derzeitigem Stand einer Untersuchung nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bedarf.

Diese Fläche ist nach derzeitigem Stand nicht als Altlastverdachtsfläche registriert.

- 6b.) Weiterhin lagern auf dem Gelände ca. 2.300 m<sup>2</sup> bereits überwachsene Baurestmassen/ Bodenaushub unbekannter Herkunft. Diese sind vor Baufeldfreimachung abfallrechtlich entsprechend der Technischen Regel (TR) LAGA Boden (2004) i.V.m. LAGA PN 98 zu beproben und zu deklarieren. Nur ausschlaggebend davon kann die entsprechende ordnungsgemäße Entsorgung des Materials erfolgen.

b. Rechtsgrundlagen:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m W. v. 04.03.2021

Anhang 1 Nr. 1 und 2 sowie Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I/99 S. 1554), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 126 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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

- 6.a) Die Fläche flächenrepräsentativ nach den Maßstäben der BBodSchV auf jene Stoffe zu untersuchen, die mit Prüfwerten erfasst sind, sowie Kupfer, Zink, MKW und PAK (gesamt). Für eine Nutzung als Wohnbaufläche ist von je 1.000 m<sup>2</sup> Teilfläche aus den Bodenhorizonten:

- 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10-35 cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont)  
sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen)
- 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse)

jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden und zu analysieren. Die Analyseergebnisse sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen, damit diese die Geeignetheit des Materials beurteilen kann.

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

**Umweltamt**

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Die vorliegenden Unterlagen enthalten unter Kapitel 5 den Hinweis, dass die in der Stellungnahme der UNB vom 26.02.2021

*„Für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist eine Potentialabschätzung für die Artengruppen der Brutvögel der Reptilien und der Fledermäuse (Gebäude) erforderlich. Bei den Begehungen kann eine grobe Aufnahme der vorhandenen Biotoptypen und Gehölze erfolgen. Derzeit wird von Seiten der UNB nicht mit unüberwindlichen naturschutzfachlichen Verboten gerechnet.“*

geforderten artenschutz- und biotopschutzfachlichen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind.

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgt daher im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe.

#### Sachgebiet untere Wasserbehörde

Die Fläche der 6. Änderung des FNP befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch die Rechtsverordnung der Landesregierung des Landes Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl.II/01, [Nr. 04], S.46). Die Schutzbestimmungen des § 3 der Verordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Gärtnerei. Nachteilige Auswirkungen durch die vormalige Bewirtschaftung der Gärtnerei unter Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln und die aktuell abgelagerten Baurestmassen bzw. Bodenaushub unbekannter Herkunft sind möglich. Nach § 48 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist somit bei Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht zulässig. Erforderliche Bodenproben nach BbodSchV, Anlage 2, den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zum Nachweis der Eignung der Versickerungsstandorte sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Bauordnungsamt**

##### Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

Der Landkreis Oder-Spree, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215.) als zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans oder dessen unmittelbaren Umfeld sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Denkmale bekannt.

Da die Denkmallisten nicht abschließend sind und das Bekanntwerden neuer Denkmale je-derzeit möglich ist, sind die Denkmalbehörden im weiteren Planverfahren zu beteiligen.

##### Aufgabengebiet Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung (sowohl in der alten als auch der neuen Ausführung) deutlich zu kennzeichnen.

Der Planzeichnung ist eine Legende beizufügen, die die verwendeten Planzeichen erläutert (u. a. Geltungsbereich, Art der baulichen Nutzung). Es wird das Aufbringen eines Nordpfeiles und des Maßstabes empfohlen.

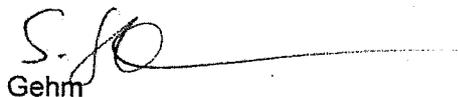
Der auf dem vorliegenden Plan enthaltene Textteil (Erläuterung) gehört in die Begründung.

**Landwirtschaftsamt**  
**Sachgebiet Agrarentwicklung**

Durch die 6. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche Fläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Str.“ werden keine landwirtschaftlichen Belange berührt.  
Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen.

Freundliche Grüße

in Vertretung



Gehm  
1. Beigeordneter



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt  
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

EINGEGANGEN

20. Aug. 2021

Gemeinde Schöneiche bei Berlin  
Bauamt  
Dorfaue 1  
15566 Schöneiche bei Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/1012+3#271068/2021  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 18. August 2021

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche ehemalige Gärtne-  
rei in der Kalkberger Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 19.07.2021
- Begründung 04/2021
- Änderungs-Plan, 04/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 18. August 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 Untersuchungsumfanges 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	6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Ansprechpartnerin	Frau Hoffmann, Tel.: 0355 4991 1345, Mail: TOEB@lfu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

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

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

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
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 6. Änderung des FNP Schöneiche bei Berlin sollen die Darstellungen in einem Teilbereich südlich der Kalkberger Straße von Fläche für Landwirtschaft „Gärtnerei“ in Wohnbaufläche geändert werden. Damit wird die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist südlich und westlich von Wohnbauflächen umgeben. Östlich grenzt eine gemischte Baufläche an. Die Trasse der Straßenbahn sowie die Kalkberger Straße (L 302) grenzen unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich.

#### Stellungnahme:

##### Rechtsgrundlage

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

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

Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen und ggf. durch Erschütterungen berührt. Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der nördlich angrenzenden Kalkberger Straße (L 302) und der Straßenbahnlinie 88, die die geplante Nutzung belästigen bzw. beeinträchtigen könnten (siehe u.a. Lärmaktionsplan (Stufe 3) Schöneiche bei Berlin, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 16.07.2018).

#### Überschlägige Abschätzung Straßenverkehrslärm im Änderungsbereich

Unter der Berücksichtigung folgender Daten

- DTV 9.000 KFZ/d (Straßenverkehrsprognose 2030)
- Geschwindigkeit: 50 km/h
- Abstand 20 m (nördliche Wohnbaufläche)

ergeben sich Mittelungspegel von 67 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) in einer Entfernung von 20 m zur Kalkberger Straße.

Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im nördlichen Plangebiet allein durch den Straßenverkehrslärm deutlich überschritten.

Mit der Darstellung der Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionskonflikte, die durch Überplanung stöempfindlicher Bestandsgebiete entlang von stark befahrenen Straßen bzw. Schienenwegen entstehen, auf der Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen sind.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplan) wird daher gefordert, die Schallimmissionen der L 302 sowie der Straßenbahnlinie gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.

Bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen unter etwa 10 m vom nächstgelegenen Straßenbahngleis können besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden.

Die Ergebnisse der Ermittlungen / Untersuchungen können in den Umweltbericht zur FNP-Änderung eingearbeitet werden.

Dieses Dokument wurde am 16. August 2021 durch Fanni Höffmann schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

## FORMBLATT

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges 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	6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche ehemalige Gärtnerei in der Kalkberger Straße" der Gemeinde Schöneiche bei Berlin; LK Oder-Spree

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

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

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

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

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

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

Dieses Dokument wurde am 27. Juli 2021 durch Bianca Sachs schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.