

STADT LEBUS

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LEBUS – 4. ÄNDERUNG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER NACHBARGEMEINDEN UND DER BÜRGER - ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE -

Stand: Oktober 2022

Mit Schreiben vom 03.09.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB statt. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.10.2021 aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 08.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 statt.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom xxxx bis einschließlich xxxx im Amt Lebus statt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom xxxx gem. §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.10.2020 aufgefordert.

Von den beteiligten Behörden und Nachbargemeinden äußerten folgende keine Bedenken oder Anregungen bzw. es erfolgte keine Rückantwort:

Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Schreiben v.	Anmerkung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.09.2021	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
50Hertz Transmission GmbH	08.09.2021	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.
GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	09.09.2021	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s (ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.
Wasser und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“	20.09.2021	von den von Ihnen beplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes Lebus sind die Interessen des WLW „Untere Spree“ nicht betroffen, da sich die bezeichneten Gebiete außerhalb des Verbandsgebietes des WLW „Untere Spree“ befinden. Ich empfehle Ihnen, die Unterlagen dem Gewässer- und Deichverband „Oderbruch“ zuzusenden.
Gewässer- und Deichverband Oderbruch	12.11.2021	aus Sicht des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch bestehen keine Einwände zum o.g. Vorentwurf. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer und wasserwirtschaftlichen Anlagen II. Ordnung, die in unserer Unterhaltungspflicht liegen.
NBB Netzgesellschaft, Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	15.09.2021	Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskunftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.(...)

Beteiligte Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Schreiben v.	Anmerkung
	11.11.2021	Negativauskünfte PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG, 50Hertz Transmission GmbH, saferay operations GmbH
Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	04.10.2021	Derzeit keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	20.09.2021	Keine Betroffenheit durch die Planung.
GASCADE Gastransport GmbH	18.11.2021	unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt von Ihrer eingezeichneten BIL Fläche nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber (WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG) mit ein.
Amt Lebus	22.09.2021 13.10.2021	die Abgeordneten der Gemeinde Zeschdorf haben keine Einwände zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lebus. die Mitglieder des Bau- und Ordnungsausschusses der Gemeinde Podelzig wurden in ihrer Sitzung am 06.10.2021 über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lebus informiert. Lt. Protokoll gab es keine Äußerungen
Amt Odervorland	07.09.2021	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung		Keine Rückantwort
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Praktische Denkmalpflege		Keine Rückantwort
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Bodendenkmalpflege		Keine Rückantwort
Bundesnetzagentur		Keine Rückantwort
Eisenbahn-Bundesamt		Keine Rückantwort
Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg		Keine Rückantwort
Kampfmittelbeseitigungsdienst		Keine Rückantwort
Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Region Ostbrandenburg		Keine Rückantwort
ENGIE Deutschland GmbH		Keine Rückantwort
Amt Schlaubetal		Keine Rückantwort.
Amt Seelow-Land		Keine Rückantwort

Erarbeitungsstände/ Farberklärung (Wird am Ende / in SW-Fassung gelöscht):

Schwarze Schrift: Stellungnahmen/Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Blaue + violette Schrift: nachträglich eingegangene Stellungnahmen bzw. überarbeitete Abwägung (ab 17.11.2021) (ab 10/2022)

Rote Schrift: offene/ zu klärende Punkte, Kommentare an Amt

Grüne Schrift: offene/ zu klärende Punkte, Kommentare an Grünplaner (HIBU)

Gelb hinterlegt: wird im Entwurf berücksichtigt

Grün hinterlegt: wurde im Entwurf berücksichtigt

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und der Bürger:

Inhaltsverzeichnis

SEITE

Stellungnahme 1: Landkreis Märkisch-Oderland, Der Landrat, Schreiben vom 04.10.2021	1
Stellungnahme 2: MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, Referat GL 5 Schreiben vom 04.10.2021	6
Stellungnahme 3: Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree *Regionale Planungsstelle, Schreiben vom 04.10.2021	9
Stellungnahme 4: Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 04.10.2021.....	10
Stellungnahme 5: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.09.2021	16
Stellungnahme 6: Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 17.09.2021	17
Stellungnahme 7: Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Schreiben vom 05.10.2021.....	18
Stellungnahme 8: Stadt Frankfurt (Oder), Schreiben vom 30.09.2021	19
Stellungnahme 9: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Schreiben 07.10.2021.....	20
Stellungnahme 10: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 04.10.2021.....	21
Stellungnahme 11: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland, Schreiben vom 12.10.2021	22
Stellungnahme 12: EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 19.10.2021	24
Stellungnahme 13: E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 14.09.2021	26
Stellungnahme 14: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 01.10.2021 und 25.11.2021	27
Bürgerstellungnahme 1: Schreiben vom 18.03.2021 (Einwohneranfrage zur Stadtverordnetenversammlung).....	28
Bürgerstellungnahme 2: Schreiben vom 10.06.2021 (Antrag aus der laufenden Verwaltung)	29
Bürgerstellungnahme 3: E-Mail vom 30.03.2021 (Antrag aus der laufenden Verwaltung)	30
Bürgerstellungnahme 4: E-Mail vom 09.09.2021.....	31
Bürgerstellungnahme 5: Schreiben vom 20.09.2021.....	33
Bürgerstellungnahme 6: Schreiben vom 25.09.2021.....	34
Bürgerstellungnahme 7: Schreiben vom 04.10.2021.....	35
Bürgerstellungnahme 8: Schreiben vom 29.09.2021.....	36
Bürgerstellungnahme 9: Schreiben vom 04.10.2021.....	39
Bürgerstellungnahme 10: Schreiben vom 05.10.2021.....	40

Stellungnahme 1: Landkreis Märkisch-Oderland, Der Landrat, Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht 1. Es bestehen keine Einwände.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Umweltbericht ist insbesondere auf erforderliche Abstände geplanter Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben zu beachten, z.B. in Schönfließ Abstand zur Entenmast. Findet am Standort keine Entenmast mehr statt sind die genehmigten Kapazitäten zu berücksichtigen.	Zu 2. In der Planung wird auf die Nachbarschaft (landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe) zur geplanten Wohnbebauung berücksichtigt.
Untere Denkmalschutzbehörde 3. keine Äußerung.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Liegenschafts- und Bauverwaltungsamt 4. von dem o.g. FNP der Stadt Lebus wird keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises MOL befindliche Kreisstraße berührt.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Aus der Sicht des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wirtschaftsamt <i>Räumliche Kreisentwicklung:</i> 6. Für die Stadt Lebus ist nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Nach der Festlegungskarte des LEP HR sind für die Änderungsbereiche keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden. Gemäß Z 5.5 LEP HR ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen (Wohnsiedlungsflächen) im Rahmen der raumordnerischen Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption möglich. Inwieweit die Änderungsbereiche diese Kriterien erfüllen, obliegt der Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Gemäß der durch die Regionalversammlung beschlossenen Satzung zum Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Oderland-Spree ist die Stadt Lebus/OT Lebus als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesen und hat mit Rechtswirksamkeit der Satzung erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.	Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.
7. Aus Sicht des Wirtschaftsamtes bestehen zu den Planvorstellungen (4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus) keine Bedenken.	Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Landwirtschaft und Umwelt FD Agrarentwicklung Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sach-	

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
komplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
8. Aus landwirtschaftlicher Sicht kann der 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte zugestimmt werden.	Zu 8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Die Stadt Lebus beabsichtigt mit der geplanten Änderung der FNP Darstellung ausgewiesene Landwirtschaftsflächen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Davon sind rund 15,4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen. Diese Flächen werden überwiegend auf der Grundlage von langjährigen Pachtverträgen bewirtschaftet. Für die Bereitstellung der Flächen zum Zweck der Bebauung vor Ablauf der Pachtverträge ist die Zustimmung der betroffenen Pächter einzuholen, entsprechende Erwerbsverluste sind zu entschädigen.	Zu 9. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
10. Im Ortsteil Schönfließ befindet sich die genehmigte Entenmastanlage eines Landwirtschaftsbetriebes mit einer Kapazität von 16.000 Mastplätzen und 24.000 Kükenplätzen. Im Abstand von rund 180 m vom Stall bzw. vom Dunglager entfernt, wurde eine weitere Wohnbaufläche (Nr.13) ausgewiesen.	Zu 10. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung, Umweltbericht) übernommen.
11. Landwirtschaftliche Betriebe, die auf Tierhaltung ausgerichtet sind, sind zwangsläufig mit Gerüchen und sonstigen Belästigungen verbunden, so dass mit der Errichtung eines Wohnhauses Konflikte zwischen den potenziell unverträglichen Nutzungen möglich sind. Der Schutzanspruch einer geplanten Wohnbebauung ist vom Gebietscharakter abhängig, in dem es sich entsprechend dem FNP befindet (hier Wohnbaufläche).	Zu 11. Die Aussagen zum Immissionsschutz werden im FNP-Entwurf (Begründung, Umweltbericht) konkretisiert. Im FNP-Entwurf wurden die Änderungsgebiete 1, 2 und 13 in gemischte Bauflächen geändert. Damit können diese Gebiete im nachgeordneten Verfahren planungsrechtlich einem „dörflichen Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO zugeordnet werden.
12. Aus diesem Grund ist das Amt für Immissionsschutz am Verfahren zu beteiligen. Der ermittelte Immissionsschutzradius ist dann von einer weiteren heranrückenden Wohnbebauung freizuhalten.	Zu 12. Das Landesamt für Umwelt (Abt. Immissionsschutz) wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Es kommt in seiner Stellungnahme vom 04.10.2021 zu folgender Beurteilung „Aus der Gesamt-GV-Zahl von 51 GV ergibt sich gemäß TA Luft 5.4.7.1 Abbildung 1: Mindestabstandskurve ein Mindestabstand zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen von ca. 190 m. Dieser Mindestabstand wird hier eingehalten.“
Amt für Landwirtschaft und Umwelt, uAWB Hinweise und Anmerkungen, Forderungen, Bedenken aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan: Seitens der uAWB bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände. 13. Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte	Zu 13. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
gerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.	
14. Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen.	Zu 14.Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
15. Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung	Zu 15.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Landwirtschaft und Umwelt, untere Bodenschutzbehörde (uB) 16. Aus Sicht der uB bestehen gegen den Flächennutzungsplan - 4. Änderung „Stadt Lebus“ (Stand: August 2021) keine Einwände.	Zu 16.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise 17. Im Bereich des Flächennutzungsplans - 4. Änderung „Stadt Lebus“ (Stand: August 2021) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.	Zu 17. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung, Umweltbericht) übernommen.
18. Bei Feststellung ist Punkt 1.2 dieser Stellungnahme zu veranlassen.	Zu 18.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme ist kein Punkt 1.2 enthalten.
19. Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.	Zu 19.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20. Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor.	Zu 20.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.	Zu 21.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Landwirtschaft und Umwelt, untere Wasserbehörde Einwendungen 22. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen	Zu 22.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
gen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können): keine	
Fachliche Stellungnahme 23. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine	Zu 23. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24. 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	Zu 24. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (UNB) Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 25. 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 hat sich bereits bei der Aufstellung des FNP mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote auseinander zu setzen, 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.	Zu 25. Im Umweltbericht wurden auf der Betrachtungs- und Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (M1:10.000) Aussagen zum Artenschutz getroffen.
26. Möglichkeiten der Überwindung: keine	Zu 26. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
27. Werden mit dem zu ändernden Bauleitplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, ist im Verfahren 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.	Zu 27. Im Umweltbericht wurden auf der Betrachtungs- und Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (M1:10.000) Aussagen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz getroffen.
28. 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.	Zu 28. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
29. 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.	Zu 29. S. Pkt. 25 und 27.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
30. 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.	Zu 30.S. Pkt. 25 und 27. Ansonsten berührt der Hinweis das nachfolgende Verfahren (Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen.).
31. Bei der Suche nach möglichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kann 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).	Zu 31.Es wird davon ausgegangen, dass die Kompensationen innerhalb der Änderungsbereiche (am Ort des Eingriffs) auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeglichen werden können. Das erfolgt nachfolgenden Verfahren. Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich.
32. Auch der vorliegende Landschaftsplan kann durch eine Aktualisierung / Fortschreibung als Planungsinstrument genutzt werden.	Zu 32.Brauchen wir (HIBU) den LP? Macht das Sinn, den auch fortzuschreiben?
33. Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung	Zu 33.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten s. Pkt. 25-32.
Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet 34. Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.	Zu 34.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mitteilung zu anderen, bereits vorliegenden oder in Durchführung befindlicher Umweltprüfungen bzw. UVP 35. Meiner Behörde liegt der Entwurf des Landschaftsplans des Amtes vor.	Zu 35. Brauchen wir (HIBU) den LP? Macht das Sinn, den auch fortzuschreiben?
Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen: 36. keine	Zu 36.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2: MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, Referat GL 5 Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: 1. Es besteht kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung, wenn.... Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO)	Zu 1. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
Zielemitteilung / Erläuterungen 2. Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den LEP B-B abgelöst. Hinsichtlich der geplanten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen können sich in der Stadt Lebus durch das Inkrafttreten des LEP HR andere landesplanerische Bewertungen als auf der Basis des LEP B-B ergeben, da zwar einerseits neue Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, andererseits aber ggf. auch Flächen-Ausweisungen aus „alten“ Bauleitplänen mit zu betrachten sind	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Die 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lebus umfasst insgesamt 13 Änderungsgebiete (1 bis 13). Alle 13, derzeit im aktuellen FNP als Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen (Gartennutzung) oder Flächen für Wald dargestellten Gebiete, sollen zukünftig im FNP der Stadt Lebus als Wohnbauflächen dargestellt werden. In einem weiteren Schritt bzw. nachgeordneten Verfahren wird dann die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung daran angepasst.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Auf die beabsichtigten FNP-Änderungen bezogene Ziele der Raumordnung</u> 4. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR), - es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).	Zu 4. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
5. Die Stadt Lebus gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR; d. h.: Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption (EEO) beträgt 1 ha / 1.000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Auf die EEO anzurechnen sind ggf. auch Wohnsiedlungsflächen aus „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt	Zu 5. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
bzw. festgesetzt wurden Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bebauungsplänen festgesetzt und bekannt gemacht wurden, sind nicht auf die EEO anzurechnen. Soweit FNP-Darstellungen während der Laufzeit des LEP B-B wirksam wurden, werden sie ebenfalls nicht auf die EEO nach LEP HR angerechnet.	
6. Von den 13 für die 4. FNP-Änderung (der Stadt Lebus) vorgesehenen Flächen stehen die Änderungsgebiete 2, 4, 10, 12 und 13 sowie Teilflächen der Änderungsgebiete 1 (ca. 1/4) und 5 (ca. 3/4) den Zielen Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR nicht entgegen. Auch erfüllen sie die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.	Zu 6. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Jedoch wurden im FNP-Entwurf die Änderungsgebiete 4 und 5 gelöscht.
7. Die Änderungsgebiete 3, 6, 7, 8, 9 und 11 sowie Teilflächen der Änderungsgebiete 1 (ca. 3/4) und 5 (ca. 1/4) erfüllen die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht. Sofern an der Änderungsabsicht bzw. Ausweisung hier als Wohnbauflächen weiter festgehalten wird, sind diese auf die Eigenentwicklungsoption (gemäß Ziel 5.5 LEP HR)¹ und/oder Wachstumsreserve (gemäß Ziel 5.7 LEP HR)² der Gemeinde anzurechnen.	Zu 7. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Die Änderungsgebiete 3, 5 und 11 wurden im FNP-Entwurf gelöscht.
8. Darüber hinaus sind für die vorgesehenen Änderungsbereiche im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Lebus in der Festlegungskarte des LEP HR sowie im Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree keine flächenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtenspflichtigen Zielen) getroffen worden.	Zu 8. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
9. Es wird festgestellt, dass der beabsichtigten 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus (bestehend aus den Änderungsgebieten 1 bis 13) nur dann keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen, wenn entweder auf einen Teil der nicht auf den Innenbereich anrechenbaren Änderungsgebiete (3, 6, 7, 8, 9 u. 11 oder anteilig von 1 u. 5) verzichtet wird oder aber der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland Spree in Kraft tritt und eine Anrechnung auf die Wachstumsreserve dann möglich wird.	Zu 9. s. Pkt. 6 und 7. Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklungsoption (gemäß Ziel 5.5 LEP HR) und/oder Wachstumsreserve (gemäß Ziel 5.7 LEP HR) können die verbleibenden Änderungsgebiete weiterverfolgt werden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 13. September 2021 die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Oderland-Spree genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) am 27. Oktober 2021 hat der Plan Rechtskraft erlangt.

¹ Laut unseren Unterlagen ist die EEO derzeit jedoch nicht mehr ausreichend für alle anzurechnenden Änderungsgebiete.

² Erst ab dem Zeitpunkt möglich, wenn der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP) in Kraft tritt; und nur für den Hauptort (hier Stadt Lebus).

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
10. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.	Zu 10.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S, 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 28.05.2018, veröffentlicht am 16.10.2018 (ABl. Nr. 41, S. 930) Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP) vom 21.06.2021	Zu 11.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12. Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Zu 12.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Zu 13.Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3: Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Auf der Regionalversammlung der RPG OLS am 21.06.2021 wurde der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Beschluss-Nr. 21/04/23) als Satzung beschlossen und von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 31.09.2021 genehmigt. In diesem wird der Ortsteil Lebus als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgesetzt. Mit erlangter Rechtskraft ergeben sich für den Ortsteil Lebus weitere Möglichkeiten in der Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklungsoption hinaus sowie für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.	Zu 1. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 13. September 2021 die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Oderland-Spree genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42, Seite 812f.) am 27. Oktober 2021 hat der Plan Rechtskraft erlangt.
2. Zu beachten ist für die Stadt Lebus der Aufstellungsbeschluss des Integrierten Regionalplans (IRP OLS) der RPG OLS vom 14.03.2016 sowie der Beschluss der Gliederung des Integrierten Regionalplans vom 08.04.2019. Die Gliederung sowie die Ergebnisse des Scopings finden Sie auf der Homepage der RPG OLS (https://www.rpq-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree).	Zu 2. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
3. Im IRP OLS ist das u. a. Thema vorbeugender Hochwasserschutz enthalten. Der Ortsteil Lebus liegt an einem fachplanerisch ermittelten HQ100-Bereich, sodass eine Betrachtung der Auswirkungen neu ausgewiesener Wohnbauflächen in Bezug auf den Hochwasserschutz erfolgen sollte.	Zu 3. Kein Änderungsgegenstand liegt in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger-hoher Wahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ100, HQ 10/20).
4. Darüber hinaus ist der Entwurf für die 4. Änderung des FNP der Stadt Lebus mit den regionalplanerischen Zielen (Maßstab 1:100.000) der Raumordnung vereinbar.	Zu 4. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.

Stellungnahme 4: Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. 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.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Immissionsschutz Fachliche Stellungnahme 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> 2. Mit der 4. Änderung des FNP Lebus sollen die Darstellungen des FNP in 13 Änderungsbereichen geändert werden. Im nachgeordneten Verfahren soll die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angepasst werden bzw. sollen alternativ Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme</u> Allgemeine Hinweise: 3. Das Stadtgebiet von Lebus befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm durch die von West nach Ost verlaufende Trasse der Bundesstraße B 167 sowie die von Nord nach Süd verlaufenden Trasse der Bundesstraße B 112. Weiterhin befinden sich einzelne Flächen in der Nähe von Tierhaltungsanlagen sowie von gewerblichen Anlagen.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Eine Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik aufgrund der Verkehrswege wurde in den vorliegenden Unterlagen zur 4. Änderung des FNP im Kap. 4.4.3 der Begründung (Neuausweisung von Wohnbauflächen — Umweltbelange) sowie im Umweltbericht (Stand: Vorentwurf August 2021) vorgenommen. Die darin ermittelten Mittelungspegel von 58,5 dB(A) am Tag und 48,3 dB(A) in der Nacht auf Seite 17 der Begründung bezüglich der B 167 sind nicht nachvollziehbar. Eigene überschlägige Berechnungen nach RLS-90 mit den angegebenen Daten ergeben einen Mittelungspegel von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.	Zu 4. Die Mittelungspegel in der FNP-Begründung basieren auf dem dB-Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel Online (Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg). Diese Daten wurden mittels einer eigenen überschlägigen Berechnung und unter Zuhilfenahme anderer online-dB-Rechner (u.a. des VCD Verkehrsclub Deutschland e.V. und des Tools

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
	der Normec uppenkamp GmbH) nochmals geprüft bzw. abgeglichen. Danach wurden Mittelungspegel von etwa 61 dB(A) am Tag und ca. 53 dB(A) in der Nacht ermittelt. Aufgrund der erhöhten Werte wurde im FNP-Entwurf ein Hinweis zu den Lärmschutzanforderungen in den nachgelagerten Verfahren übernommen.
5. In Bezug auf einwirkende Immissionen durch die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe wird die pauschale Aussage getroffen, dass diese Betriebe bereits heute auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft Rücksicht nehmen müssen, so dass keine neuen Konflikte entstehen, die zu bewältigen sind. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass es sich bei den Änderungsgebieten ausschließlich um geplante Wohnbauflächen mit einem höheren Schutzanspruch handelt, die an die jeweiligen Betriebe heranrücken. Bisher sind im FNP Lebus im Umfeld der jeweiligen Landwirtschaftsbetriebe gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete (Änderungsgebiet 13) dargestellt. Die Betreiber der Tierhaltungsanlagen sollten am weiteren Verfahren beteiligt werden.	Zu 5. Im bisherigen FNP werden die benachbarten Flächen als Dorfgebiete ausgewiesen, in denen auch eine Wohnbebauung zulässig ist. Dort gilt bereits das gegenseitige Rücksichtnahmegebot (Wohnen-Landwirtschaft). Mit der Einführung des „dörflichen Wohngebietes“ in die BauNVO (§ 5a) wird man jedoch den tatsächlichen Verhältnissen eher gerecht, insbesondere für ländlich geprägte Wohnbebauung der ÄB 1, 2 und 13. <i>„Der neue Baugebietstyp „dörfliche Wohngebiete“ soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen andererseits ermöglichen. (...) Durch Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Lärm- und Geruchsimmissionsrichtwerte Konfliktlagen bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte aber nicht in Betracht kommt“³</i> Im Vergleich zu Misch- oder Dorfgebieten muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im Flächennutzungsplan bedarf das der Ausweisung einer gemischten Baufläche und wurde im FNP-Entwurf für die ÄB 1, 2 und 13 geändert. Damit

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Band VI, Teil E Kommentar zur BauNVO, § 5a BauNVO, Rn 3, S. 3 und Rn 17, S. 8

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
	können diese Gebiete im nachgeordneten Verfahren planungsrechtlich einem „dörflichen Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO zugeordnet werden
Nachfolgend werden immissionsschutzrechtliche Anmerkungen für die einzelnen Flächen übermittelt: 6. <u>Änderungsgebiet 1 nordwestliche Wohnbaufläche, Straße am Bahnhof</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Nördlich des Änderungsgebietes, auf dem Flurstück 27, befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit ca. 60 Rindern. Auf Grund der Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich. Im Rahmen der weiteren Planung ist darzulegen, ob die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geruchsimmissionen aus der nördlich angrenzenden Tierhaltungsanlage den Erwartungen zum Schutz einer Wohnbaufläche entsprechen. In einer Bewertung ist darzulegen, dass der Bestandsschutz der angrenzenden Tierhaltungsanlage durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass die Bahnstrecke stillgelegt und entwidmet ist. Im Falle einer Wiederaufnahme stellt die Bahnstrecke eine Quelle von Emissionen in Form von Schall und Erschütterungen dar. Für diesen Fall werden in den nachgeordneten Verfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schall und Erschütterung erforderlich.	Zu 6. Der Hinweis (Tierhaltungsanlage) wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Im FNP-Entwurf wurden die Änderungsgebiete 1, 2 und 13 in gemischte Bauflächen geändert (s. Pkt. 5). Gem. Stellungnahme der DB AG vom 25.11.2021 gibt es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten aber noch gewidmeten Bahnstrecke. Gegenüber den Änderungsgegenständen hat die DB AG keine Belange geltend gemacht
7. <u>Änderungsgebiet 2 nordöstliche Wohnbaufläche, Straße am Bahnhof</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Nordwestlich des Änderungsgebietes, auf dem Flurstück 27, befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit ca. 60 Rindern. Auf Grund der Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich. Im Rahmen der weiteren Planung ist darzulegen, ob die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geruchsimmissionen aus der nördlich angrenzenden Tierhaltungsanlage den Erwartungen zum Schutz einer Wohnbaufläche entsprechen. In einer Bewertung ist darzulegen, dass der Bestandsschutz der angrenzenden Tierhaltungsanlage durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt wird.	Zu 1. Der Hinweis (Tierhaltungsanlage) wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Im FNP-Entwurf wurden die Änderungsgebiete 1, 2 und 13 in gemischte Bauflächen geändert (s. Pkt. 5).
8. <u>Änderungsgebiet 3 südöstliche Wohnbaufläche, Straße am Bahnhof</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Am nordwestlichen Ende des Änderungsgebietes, auf dem Flurstück 77, befindet sich eine Rinderhaltungsanlage mit einer Kapazität von 120 Tieren. Auf Grund der	Zu 2. Das Änderungsgebiet 3 wurde im FNP-Entwurf gelöscht.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
Nähe zu dieser Anlage sind Geruchsbeeinträchtigungen möglich. Im Rahmen der weiteren Planung ist darzulegen, ob die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geruchsimmissionen aus der nördlich angrenzenden Tierhaltungsanlage den Erwartungen zum Schutz einer Wohnbaufläche entsprechen. In einer Bewertung ist darzulegen, dass der Bestandsschutz der angrenzenden Tierhaltungsanlage durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt wird.	
9. Änderungsgebiet 4 nordöstliche Wohnbaufläche, Seelower Straße Änderung von Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche in Wohnbaufläche Das Änderungsgebiet 4 befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der B167. Für den Änderungsbereich werden als Schutzanspruch entsprechend der beabsichtigten Darstellung im Rahmen der 4. Änderung des FNP als Wohnbaufläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Eigene überschlägige Berechnungen nach RLS-90 mit den angegebenen Daten aus der Begründung zur FNP Änderung (s.o.) ergeben in Straßennähe einen Mittelungspegel von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Straßenverkehrslärm der B 167 kommt. Lärmschutzanforderungen können in den nachgelagerten Verfahren (u.a. Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) getroffen werden.	Zu 3. Das Änderungsgebiet 4 wurde im FNP-Entwurf gelöscht.
10. Änderungsgebiet 5 nordwestliche Wohnbaufläche, Seelower Straße Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Das Änderungsgebiet 5 befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der B167. Für den Änderungsbereich werden als Schutzanspruch entsprechend der beabsichtigten Darstellung im Rahmen der 4. Änderung des FNP als Wohnbaufläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Eigene überschlägige Berechnungen nach RLS-90 mit den angegebenen Daten aus der Begründung zur FNP Änderung (s.o.) ergeben in Straßennähe einen Mittelungspegel von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Straßenverkehrslärm der B 167 kommt. Lärm-	Zu 4. Das Änderungsgebiet 5 wurde im FNP-Entwurf gelöscht.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
schutzanforderungen können in den nachgelagerten Verfahren (u.a. Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) getroffen werden.	
11. <u>Änderungsgebiet 6 südwestliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Keine Bedenken	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12. <u>Änderungsgebiet 7 und 9 südliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Keine grundsätzlichen Bedenken Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass die Bahnstrecke stillgelegt und entwidmet ist. Im Falle einer Wiederaufnahme stellt die Bahnstrecke eine Quelle von Emissionen in Form von Schall und Erschütterungen dar. Für diesen Fall werden in den nachgeordneten Verfahren 1 entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schall und Erschütterung erforderlich.	Zu 6. Gem. Stellungnahme der DB AG vom 25.11.2021 gibt es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten aber noch gewidmeten Bahnstrecke. Gegenüber den Änderungsgegenständen hat die DB AG keine Belange geltend gemacht.
13. <u>Änderungsgebiet 8 südöstliche Wohnbaufläche, Robert-Koch-Straße</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Keine Bedenken	Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. <u>Änderungsgebiet 10 nordwestliche Wohnbaufläche, Kietzer Chaussee</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Das Änderungsgebiet 10 befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der B112. Für den Änderungsbereich werden als Schutzanspruch entsprechend der beabsichtigten Darstellung im Rahmen der 4. Änderung des FNP als Wohnbaufläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Eine überschlägige Berechnung nach RLS-90 mit den Daten aus der Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg ergibt in Straßennähe einen Mittelungspegel von 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Straßenverkehrslärm der B 112 kommt. Lärmschutzanforderungen können in den nachgelagerten Verfahren (u.a. Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) getroffen werden.	Zu 8. Mittels einer eigenen überschlägigen Berechnung und unter Zuhilfenahme anderer online-dB-Rechner (u.a. des VCD Verkehrsclub Deutschland e.V. und des Tools der Normec uppenkamp GmbH) wurden diese Angaben geprüft und können nicht bestätigt werden. Danach betragen die Mittelungspegel etwa 59 dB(A) am Tag und ca. 51 dB(A) in der Nacht. Aufgrund der erhöhten Werte wurde im FNP-Entwurf ein Hinweis zu den Lärmschutzanforderungen in den nachgelagerten Verfahren übernommen.
15. <u>Änderungsgebiet 11 südwestliche Wohnbaufläche, Straße am Bahnhof</u> Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche Keine Bedenken	Zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16. <u>Änderungsgebiet 12 südliche Wohnbaufläche, Seelower Straße</u> Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche Das Änderungsgebiet 12 befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrs-	Zu 10.S. Pkt. 4

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
lärm der B167. Für den Änderungsbereich werden als Schutzanspruch entsprechend der beabsichtigten Darstellung im Rahmen der 4. Änderung des FNP als Wohnbaufläche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Eigene überschlägige Berechnungen nach RLS-90 mit den angegebenen Daten aus der Begründung zur FNP Änderung (s.o.) ergeben in Straßennähe einen Mittelungspegel von 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete durch den Straßenverkehrslärm der B 167 kommt. Lärmschutzanforderungen können in den nachgelagerten Verfahren (u.a. Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) getroffen werden.	
17. <u>Änderungsgebiet 13 nördliche Wohnbaufläche, OT Schönfließ, Lebuser Straße</u> Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche Westlich dieser Fläche befindet sich eine Tierhaltungsanlage mit bis zu 10.000 Aufzuchtküken (13 Großvieheinheiten (GV)) und mit bis zu 10.000 Mastenten (38 GV). Auf Grund der Lage der Tierhaltungsanlage in Hauptwindrichtung Westen, ist im Bereich des Änderungsgebietes 13 mit häufigen Geruchsbelästigungen zu rechnen. Aus der Gesamt-GV-Zahl von 51 GV ergibt sich gemäß TA Luft 5.4.7.1 Abbildung 1: Mindestabstandskurve ein Mindestabstand zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen von ca. 190 m. Dieser Mindestabstand wird hier eingehalten. Im Rahmen der weiteren Planung ist darzulegen, dass den Erwartungen auf angemessenen Schutz einer Wohnbaufläche entsprochen werden kann und Störungen des Änderungsgebietes durch die umgebenden Nutzungen (Tierhaltungsanlage sowie Dorfgebiete) durch Geräusche und Gerüche vermieden werden. In einer Bewertung ist darzulegen, dass der Bestandsschutz der angrenzenden Tierhaltungsanlage durch die hinzukommende schutzbedürftige Nutzung nicht beeinträchtigt wird.	Zu 11. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Im FNP-Entwurf wurden die Änderungsgebiete 1, 2 und 13 in gemischte Bauflächen geändert (s. Pkt. 5).
Wasserwirtschaft 18. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 5: Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Planbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	Zu 2. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
3. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen	Zu 3. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
4. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 6: Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 17.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Gegen die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.	Zu 2. Die zuständigen Straßenbaulastträger wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt.
3. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.	Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 7: Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Schreiben vom 05.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung: Bereich Stadt Lebus	
1. Änderungsgebiet 1-3, 6-9, 11: keine Belange des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Änderungsgebiet 4, 12: keine Hinweise	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Änderungsgebiet 5: B 167, Seelower Straße — Die OD endet bei km 1,613 Abs. 010. Sofern das Plangebiet mit dem OD-Ende identisch ist, sind keine Hinweise erforderlich. Andernfalls wird auf das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG verwiesen.	Zu 3. Das Änderungsgebiet 5 wurde im FNP-Entwurf gelöscht.
4. Änderungsgebiet 10: B 112, Kietzer Chaussee — Die OD endet bei km 1,048 Abs. 270. Sofern das Plangebiet mit dem OD-Ende identisch ist, sind keine Hinweise erforderlich. Andernfalls wird auf das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG verwiesen.	Zu 4. Das OD-Ende befindet sich an der letzten vorhandenen Bebauung. Daran orientiert sich auch das Änderungsgebiet 10, so dass das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG nicht gilt.
Bereich OT Schönfließ 5. Änderungsgebiet 13: L 383, Schönfließ Dorfstraße — Die OD endet bei km 1,100 Abs. 010. Sofern das Plangebiet mit dem OD-Ende identisch ist, sind keine Hinweise erforderlich. Andernfalls wird auf das Anbauverbot gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG verwiesen.	Zu 5. Gemäß den Angaben des Straßennetzviewers des Landesbetriebes Straßenwesen gibt es im OT Schönfließ kein km 1,100 Abs. 010. Sie liegen im Ortsteil zwischen km 5,42 und 6.04. Unabhängig davon, werden die Zufahrten von der Lebuser Straße aus erfolgen, so dass kein Anbau an die L 383 vorgenommen wird.

Stellungnahme 8: Stadt Frankfurt (Oder), Schreiben vom 30.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. In der weiteren Planung ist zu verdeutlichen, welche Ausmaße in Bezug auf Wohneinheiten die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiten soll. Erst dann kann die Stadt Frankfurt (Oder) die Auswirkungen auf die beabsichtigte Bevölkerungsstabilisierung in der Stadt Lebus abschätzen.	Zu 1. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) berücksichtigt.
2. Derzeit scheint eine Erweiterung über die negative Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lebus hinaus beabsichtigt zu sein. Dem ist aus der Sicht der Stadt Frankfurt (Oder) zu widersprechen.	Zu 2. Mit den Baulandreserven soll dem anhaltenden Einwohnerschwind aufgrund von Überalterung kompensiert werden.

Stellungnahme 9: Landesbetrieb Forst Brandenburg, Schreiben 07.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es gegen den FNP Lebus folgenden Einwand: im Änderungsgebiet 7 befinden sich drei kleinere Waldflächen, die im räumlichen Zusammenhang stehen und nur durch eine schmale Straße (Robert Koch Straße) voneinander getrennt sind! Die Flächen mit Robinien bestockt, sind seit vielen Jahren ohne Bewirtschaftung gewachsen und bilden mit den strukturbildenden Sträuchern in der sonst offenen Landschaft einen gewissen Windschutz der dahinterliegenden Flächen.	Zu 1. Vermutlich handelt es sich um die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches 6, da nur dort entsprechende Gehölze vorhanden sind. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt.
2. Für diese Flächen wäre für den Fall einer Bebauung ein Waldumwandlungsantrag zu stellen, was mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden ist.	Zu 2. Für diese kleinen Waldflächen wird im nachfolgenden Verfahren eine Waldumwandlung mit einer entsprechenden Ersatzaufforstung vorgenommen.

Stellungnahme 10: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Anlass der 4. Änderung ist die Ausweisung von 13 Wohnbauflächen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Ausweisung der bisherigen Landwirtschaftsflächen Nr. 1, 2, 5, 8 und 11 (Grünfläche) als zukünftige Wohnbauflächen zugestimmt werden, wenn eine ausreichende Kompensation im Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich geregelt wird.	Zu 2. Die Änderungsflächen 5 und 11 wurden im FNP-Entwurf gelöscht. Für die anderen Änderungsflächen erfolgt eine Kompensation im Zuge der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) bzw. der Bauleitplanverfahren.
3. Für die Flächen 3, 4, 10 und 13 sind die im Umweltbericht bereits genannten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung/Minderung des Eingriffes strikt zu beachten. Sollten sich im Zuge der nachgeordneten Bauleitplanverfahren weitere Konfliktpunkte ergeben, sind die Planungen hier grundsätzlich in Bezug auf die Umsetzbarkeit erneut zu prüfen.	Zu 3. Die Änderungsflächen 3 und 4 wurden im FNP-Entwurf gelöscht. Für die anderen Änderungsflächen s. Pkt. 2.
4. Für die Flächen 6, 7, 9 und 12 werden aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken angemeldet. Hier sollten die Belange des Artenschutzes (Offenland- und Baumbrüterpotential, Fledermäuse, Zauneidechse, Eremit) Vorrang behalten.	Zu 4. Eine detaillierte Prüfung des Artenschutzes erfolgt im Zuge der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) bzw. der Bauleitplanverfahren. Aus der Umweltprüfung auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. S. auch Pkt. 2.
5. Die Fläche 12 sollte als biotopverbindende Fläche unbebaut erhalten werden.	Zu 5. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und Lage an der Seelower Straße ist keine besondere biotopverbindende Funktion der Fläche erkennbar. Durch das Einfügegebot muss sich die Neubebauung in die Umgebung einfügen (GRZ ca. 0,4), d.h. es verbleibt ein relativ großer unversiegelter Bereich (ca. 60%), der i.d.R. gärtnerisch angelegt wird und somit weiterhin dem Biotopverbund zu Verfügung steht.
6. Hinsichtlich der im Umweltbericht benannten Kompensationsmaßnahmen wird kritisiert, daß für die Mehrversiegelung ausschließlich Kompensationspflanzungen benannt sind. Hier fordern wir die Prüfung möglicher Entsiegelungsmaßnahmen.	Zu 6. Da es innerhalb der Änderungsgebiete keine Versiegelung gibt und der Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffs erfolgen soll, werden Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die auch im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben stehen.
7. Die Verbände bitten um eitere Beteiligung am laufenden Verfahren und um Beteiligung an den sich anschließenden Bauleitplanverfahren.	Zu 7. Die Verbände werden am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Stellungnahme 11: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland, Schreiben vom 12.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Der Zweckverband betreibt in Lebus eine öffentliche Trinkwasserver- und eine öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage. Damit stellt der Zweckverband die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung für die Stadt Lebus sicher. Die Anlagen wurden geplant und nach dem zum Zeitpunkt der Planungen bekannten Entwicklungen und Prognosen ausgelegt. Entsprechende Zuwächse wurden berücksichtigt.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Mit dem im Entwurf vorgestellten Änderungsgebieten, unterstellt, sie werden alle umgesetzt, ergeben sich Zuwächse, die mit den vorhandenen Anlagen nicht mehr abgedeckt werden können. Sie machen deshalb erhebliche Erweiterungen der öffentlichen Anlagen erforderlich die geplant, genehmigt und entsprechend der Leistungsfähigkeit des Zweckverbandes auch umgesetzt werden müssen. Hierfür können Zeiträume von mehreren Jahren erforderlich werden. Im ersten Schritt wäre zunächst anhand entsprechender Stadtentwicklungskonzepte der Stadt Lebus, bzw. auch entsprechender Landesentwicklungskonzepte, der zu erwartende Bedarf in den nächsten Jahren abzuschätzen und auch zu begründen, denn keinem wäre geholfen, würden die Anlagen an Zuwächse angepasst werden, die nicht realistisch sind. Eine solche Vorgehensweise würde unweigerlich zu einer Überdimensionierung der Anlagen und in der Folge auch zu einer Erhöhung der Entgelte und Gebühren führen. Liegen diese Unterlagen vor, müssen zunächst die Konzepte des Zweckverbandes anhand der zu erwartenden Entwicklung angepasst werden.	Zu 2. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Im FNP-Vorentwurf wurde eine Bedarfsermittlung vorgenommen. Dabei geht es vor allem darum, Einwohnerverluste zu kompensieren. Hierfür bedarf es neuen Wohnflächenangeboten, die vorzugsweise an den vorhandenen Erschließungsstraßen vorgesehen werden, um die damit verbundenen Aufwendungen so gering wie möglich zu halten.
3. Zudem sind in Teilbereichen keine öffentlichen Anlagen vorhaben, so dass hier entsprechende Erweiterungen notwendig werden. Sollten Sie hier Aussagen zu jedem Änderungsgebiet benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.	Zu 3. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Eine Konkretisierung der Angaben obliegt dem nachfolgenden Verfahren.
4. Insgesamt äußert der Zweckverband daher mit dieser Stellungnahme Bedenken, dass durch die weitere Verdichtung der Bebauung durch Ausweisung weiterer bebaubarer Flächen, in Teilbereichen die Versorgung mit Trinkwasser nicht mehr über die vorhandene öffentliche Triniwasserversorgungsanlage sowie die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer nicht mehr über die öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage gewährleistet sein könnte. Es ist daher im Vorfeld der Ausweisung einer Teilfläche als Bebauungsgebiet immer zunächst zu prüfen, ob die Ver- und Entsorgung für die zusätzlich erforderlich werdenden Bedarfe gewährleistet werden kann. Die Kosten sind der inneren, insbesondere aber auch der äußeren Erschließung sind durch den Vorhabensträger zu tragen, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen werden. Möglicherweise ergeben sich aus erforderlichen Erweite-	Zu 4. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
runken auch Verzögerungen, es wird daher auf die eingangs gemachten Hinweise verwiesen.	
5. Die Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung in Lebus wird durch die Stadt Lebus selbst wahrgenommen. Die vorhandenen Verhältnisse lassen eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, § 55 Abs. 2, ortsnahe zu. Es wird daher empfohlen entsprechende Festsetzungen, die im Übrigen auch für die Entwässerung von befestigten öffentlichen Flächen gelten sollten, im Flächennutzungsplan aufzunehmen. Auch auf die Wiederverwendbarkeit des Niederschlagswassers für Bewässerungszwecke sollte verwiesen werden.	Zu 5. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Der Flächennutzungsplan trifft keine verbindlichen Festsetzungen. Das ist Aufgabe der nachfolgenden Planung.
6. Es wird darum gebeten die Bedenken des Zweckverbandes angemessen in die Abwägung einfließen zu lassen und zu berücksichtigen.	Zu 6. S. Pkt. 1-5.

Stellungnahme 12: EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 19.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. In den Plangebieten bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Plangebieten befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Zu 1. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
2. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Zu 2. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
3. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Gasversorgungsleitungen).	Zu 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
4. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Zu 4. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
5. Die EWE NETZ GmbH hat z. Zt. keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Zu 6. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.
7. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-	Zu 7. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	

Stellungnahme 13: E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 14.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. wir beziehen uns auf das Schreiben vom 03. September 2021 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. In den direkt ausgewiesenen Änderungsgebieten befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Lediglich in den Randlagen verlaufen Anlagen der örtlichen Versorgung.	Zu 2. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
3. Für den Anschluss von Neukunden im Rahmen einer Nutzungsänderung muss ggf. unser Versorgungsnetz entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut werden. Hierfür ist die Nutzung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gedanklich zu berücksichtigen. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist rechtzeitig ein Antrag durch den Vorhabenträger auf Erschließung zu stellen. Nach Antragstellung unterbreiten wir ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.	Zu 3. Der Hinweis berührt das nachfolgende Verfahren.

Stellungnahme 14: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 01.10.2021 und 25.11.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
Schreiben vom 01.10.2021	
1. Das Vorhaben befindet sich in der Nähe einer Bahnstrecke.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Bahnanlagen sind planfestgestellt und genießen Bestandsschutz. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir ohne vorherige Prüfung Ihrer Anfrage nicht zustimmen können.	Zu 2. Die im FNP ausgewiesenen Bahnanlagen werden von den FNP-Änderungsgegenständen nicht überplant.
3. Aufgrund Urlaubsabwicklung und der Anzahl der innerhalb des DB Konzerns zu beteiligenden Stellen ist es uns nicht möglich, fristgerecht zu antworten. Wir bitten daher um Fristverlängerung bis zum 02.11.2021.	Zu 3. S. Pkt. 4-6.
Schreiben vom 25.11.2021	
4. Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Derzeit gibt es keine aktuellen Planungen bezüglich der stillgelegten Bahnstrecke. Insofern werden durch das o.g. Vorhaben die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Zu 5. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen.
6. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die vom o.g. Vorhaben betroffene Bahnstrecke noch immer als Bahnanlage gewidmet ist und daher das Eisenbahnbundesamt am Verfahren beteiligt werden muss.	Zu 6. Der Hinweis wurde im FNP-Entwurf (Begründung) übernommen. Das Eisenbahnbundesamt wurde am Verfahren beteiligt.

Bürgerstellungnahme 1: Schreiben vom 18.03.2021 (Einwohneranfrage zur Stadtverordnetenversammlung)

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Einwohner Goethestraße / Ecke Elisenberg bittet um die Überarbeitung des Flächennutzungsplans und eine Verlegung des Innenbereichs. Er erläutert die Gegebenheiten vor Ort. 2016 sollte der Flächennutzungsplan bereits überarbeitet werden.	Zu 1. Der Eckbereich Goethestraße / Am Elisenberg war bereits im Basis-FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und wurde in der 4. FNP-Änderung bis zur nördlichen Wohnbaufläche Am Elisenberg erweitert (Änderungsgegenstand 8).

Bürgerstellungnahme 2: Schreiben vom 10.06.2021 (Antrag aus der laufenden Verwaltung)

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. hiermit beantrage ich die Umwandlung meines o. g. Flurstückes (Anmerkung Plan-geber: Flurstückes 141, Flur-Nr. 13 Lebus) von Ackerland in Bauland. Derzeit befindet sich dieses im Außenbereich und kann für Wohnzwecke nicht genutzt werden. Da es sich an der — befestigten - Robert-Koch-Straße befindet, wäre ein direkter Anschluss möglich.	Zu 1. Das Flurstück 141, Flur 13, Gemarkung Lebus, ist im „Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Lebus als Wohnbaufläche (Änderungsgegenstand 6) teilweise straßenbegleitend enthalten.
2. In Anbetracht der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus gem. § 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB bekunde ich hiermit mein Interesse an der Umwandlung. Ich beabsichtige, die Flächen als Wohnbau für meine Kinder sowie meinen Neffen zu nutzen.	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürgerstellungnahme 3: E-Mail vom 30.03.2021 (Antrag aus der laufenden Verwaltung)

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Ich wohne in Lebus Schönfließer Straße 21. Mein Grundstück befindet sich zu einem Teil im Innenbereich und der andere Teil im Außenbereich. Nun erfuhr ich das der Flächennutzungsplan geändert wird. Hinter bzw. neben unserem Grundstück befindet sich die erbaute Wasserpumpstation. Hiermit brauche ich eine Änderung des Flächennutzungsplans: Außenbereich zum Innenbereich mitzunehmen und als Bauland ändern.	Zu 1. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Die Ausweisung/Abgrenzung als Wohnbaufläche im Basis-Flächennutzungsplan entspricht der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (klargestellter Bereich endet an der letzten zusammenhängenden Bebauung). Deshalb besteht kein Anlass für eine Änderung im FNP, zumal er keine Abgrenzung von Innen- und Außenbereich trifft. Das ist Aufgabe der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Grundstücksgrenze ist weder ein Kriterium für eine Abgrenzung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung noch im Flächennutzungsplan. Auch muss kein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang zur benachbarten Druckerhöhungsstation (ist auch im Außenbereich zulässig) berücksichtigt werden.

Bürgerstellungnahme 4: E-Mail vom 09.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Mit Anfrage vom Juli 2020 hatte ich um eine Stellungnahme zur baulichen Nutzung des Grundstücks Flur 12 Flurstück 485 gebeten. Leider habe ich trotz Zusage aus August 2020 bis heute keine Antwort erhalten.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Mit Verwunderung musste ich feststellen das in der Bekanntmachung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 2.09.2021 diese Anfrage keinerlei Berücksichtigung fand obwohl in vorgenannter Änderung folgende Probleme bzw. Möglichkeiten bei der Baulandgewinnung genannt werden Es besteht eine erhebliche Nachfrage an Bauland Es soll straßenbegleitend neu erschlossen werden (das Grundstück hat einen eigenen Straßenzugang) Der Einfluss der Gemeinde auf die tatsächliche Bebauung ist gering (hier soll kurzfristig gebaut werden) Es gibt die Möglichkeit der unbegrenzten Innenentwicklung als Nachverdichtung zur Baulandgewinnung warum nicht hier) Alle anderen neu ausgewiesenen Neubauflächen ziehen erhebliche Infrastrukturmaßnahmen mit entsprechenden Kosten nach sich	Zu 2. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Das Flurstück 485 befindet sich in einem von Quartier, das von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Schönfließler Straße und der Fontane-Straße (Ausweisung als Wohnbaufläche im Basis-FNP) mit seinen rückwärtigen Gärten (Ausweisung als Grünfläche, Private Gärten“ im Basis-FNP) geprägt ist. Eine beabsichtigte Bebauung in 2. Reihe und damit Innenverdichtung führt zwar zu einer Baulandgewinnung, kann jedoch auch folgende nicht unwesentlichen Konflikte verursachen: – großer Flächenbedarf für erforderliche verkehrs- und medientechnische Erschließung (u.A. Wendemöglichkeit für Feuerwehr), – Immissionsbelastung durch innergebietslichen Verkehr, – Eingriff in vorhandene Grünstrukturen erfordert Ausgleichsmaßnahmen, – Die für das Quartier prägende städtebauliche Struktur/ Charakter wird aufgegeben. In Abwägung der damit verbundenen städtebaulichen Spannungen wird keine Quartiersverdichtung vorgesehen.
3. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist ein kleinerer Anteil dieses Grundstück als bebaubare Fläche ausgewiesen. Der größere Teil dieses Grundstücks ist als Grünfläche zu Nutzung für Private Gärten ausgewiesen und liegt im Außenbereich. Diese Art der Nutzung findet schon mehr als 20 Jahre nicht mehr statt. Gemäß den Angaben aus dem Flächennutzungsplan befinden sich der Großteil der Änderungsgebiete im Außenbereich.	Zu 3. Die Ausweisung/Abgrenzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entspricht der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (klargestellter Bereich endet an der letzten zusammenhängenden Bebauung). Deshalb und in Abwägung der damit verbundenen städtebaulichen Spannungen (s. Pkt. 2) besteht kein Anlass für eine Änderung.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
	rung im FNP, zumal er keine Abgrenzung von Innen- und Außenbereich trifft. Das ist Aufgabe der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.
4. Es stellt sich somit die Frage warum die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich mit all Ihren Vorteilen nicht berücksichtigt wurde. ??	Zu 4. S. Pkt. 2 und 3.

Bürgerstellungnahme 5: Schreiben vom 20.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Hiermit stelle ich den Antrag auf Umnutzung der Landwirtschaftsfläche Flur 3 Flurstück 399 1.668 m² und Flur 3 Flurstück 199 1.560 m² zum Bauland	Zu 1. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Das Flurstück 199 wird im Basis-Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche teilweise in Überlagerung mit einem geschützten Biotop ausgewiesen. Weder aus den umgebenden Ausweisungen (auch Landwirtschaft) noch aus der heutigen Nutzung (Landwirtschaft) besteht ein städtebaulicher Grund für eine Bauflächenausweisung. Für das Flurstück 399 trifft der Basis-Flächennutzungsplan keine Flächenausweisung. Als sog. Weißfläche handelt es sich um eine „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“.

Bürgerstellungnahme 6: Schreiben vom 25.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. hiermit beantrage ich mein Grundstück, Lebus Hinterstraße, Flur 8, Flurstück 27 wieder in Bauland umzuwandeln	Zu 1. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Das Grundstück ist im Basis- Flächennutzungsplan Lebus bestandsgetreu straßenbegleitend als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als private Grünfläche ausgewiesen.
2. Vor dem Krieg stand dort ein Wohngebäude mit Nebengelass. Einige Grundmauern sind noch vorhanden. Ich kann nicht verstehen, weshalb das Grundstück als Grünland ausgewiesen wurde.	Zu 2. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan orientieren sich an den vorhandenen Verhältnissen und städtebaulichen Zielvorstellungen. Eine ehemals vorhandene Bebauung ist kein Kriterium für eine Ausweisung/ Abgrenzung im Flächennutzungsplan, so dass kein Änderungserfordernis besteht.

Bürgerstellungnahme 7: Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. im Amtsblatt Nr. 8 vom 01.09.2021 für Lebus haben Sie über die Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus einschl. Ortsteil Schönfließ informiert.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen diese 4. Änderung des Flächennutzungsplans möchten wir folgende Einwendungen vorbringen: 2. Der Teil, der an die Robert-Koch-Straße Flur 12 Flurstück 27 angrenzenden Flurstücke 32/1, 31 ff. und 222, 223, 5 ff. -nord-östlich der Schönfließer Straße- ist in der Veröffentlichung nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.	Zu 2. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Die genannten Flurstücke werden im Basis-Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden sie dem Außenbereich zugeordnet. Deshalb und gemäß den heutigen Verhältnissen (Landwirtschaft, Bebauungszusammenhang orientiert sich an der Koch-Straße im Norden und Osten bzw. Schönfließer Straße im Süden, vorhandener querender Weg ist für eine Erschließung ungeeignet) besteht kein städtebaulicher Grund für eine Bauflächenausweisung.
3. Der Teil, der an die Robert-Koch-Straße angrenzenden Grundstücke südlich-westlich der Schönfließer Straße ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bereits im Jahr 1994 hat sich die Gemeinde Lebus dazu positioniert, die Flurstücke 222 und 223 als Bauerwartungsland zu deklarieren. Ein entsprechendes Schreiben liegt uns vor. Bisher fand dies keine Berücksichtigung. Zwischenzeitlich ist in nördlicher Verlängerung an der Robert-Koch-Straße ein weiteres Haus gebaut worden. Nach nunmehr 27 Jahren möchten wir an die Aussage erinnern und beantragen die o.g. Flurstücke, insbesondere Flurstück 222 und 223 begleitend zur Robert-Koch-Straße ebenso wie die anderen an die Robert-Koch-Straße süd-westlich der Schönfließer Straße angrenzenden Grundstücke als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Erschließung der nord-östlich gelegenen Grundstücke ist genauso möglich, wie die Erschließung der als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke süd-westlich der Schönfließer Straße. Wir bitten Sie, uns den Eingang unseres Einwandes zu bestätigen und um Prüfung des Sachverhaltes.	Zu 3. S. Pkt. 2.

Bürgerstellungnahme 8: Schreiben vom 29.09.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. Nach Einsichtnahme des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lebus möchten wir zur südwestlichen und südlichen Wohnbaufläche Robert-Koch Straße Stellung nehmen (Pkt. 6, 7, 8, 9 Änderung Flächennutzungsplan).	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den hier gemeinten Punkten handelt es sich um die Nummerierung der Änderungsgegenstände.
2. Der Flächennutzungsplan, der Bestandteil der Bauleitplanung lt. § 1 BauGB ist, hat die Funktion die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im BauGB § 1 Absatz 5 heißt es dazu: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln....“ § 1 Absatz 6 Punkt 7 BauGB: „...die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt...“	Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Uns Bürgern ist es unverständlich, dass laut Entwurf des Flächennutzungsplanes eine weitere Zersiedlung der Stadt Lebus nach außen stattfindet. Es gibt Flächen innerhalb von Lebus, die durchaus zur Bebauung genutzt werden können, wie zum Beispiel das Areal zwischen Birnenallee und Feuerwehr, das Areal zwischen Robert-Koch Str. und nördlich der Schönfließerstr. oder auch der Vorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplanes Pkt. 4.	Zu 3. Alle Änderungsgebiete verlaufen entlang vorhandener innerörtlicher Straßen, die den Siedlungsabschluss markieren. Da dort bereits Baugrundstücke bestehen, handelt es sich vielmehr um eine Vervollständigung/Abrundung der Ortslage unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Eine Zersiedlung ist damit nicht verbunden. Eine im Vorfeld durchgeführte Alternativenprüfung hat ergeben, dass die ausgewiesenen Änderungsgebiete am geeignetsten sind. Der Bereich zwischen Birnenallee und Feuerwehr ist straßenbegleitend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Areal zwischen Robert-Koch Str. und nördlich der Schönfließerstr. wird geprägt von der Landwirtschaft, die Bebauung orientiert sich an der Koch-Straße bzw. Schönfließer Straße und der vorhandene querende Weg ist für eine Erschließung ungeeignet. Eine innergebiet-

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
	liche Bebauung verursacht Konflikte, die weitaus schwieriger zu bewältigen sind, z.B.: – großer Flächenbedarf für erforderliche verkehrs- und medientechnische Erschließung (u.A. Wendemöglichkeit für Feuerwehr), – Immissionsbelastung durch innergebietlichen Verkehr, – Eingriff in vorhandene Grünstrukturen erfordert Ausgleichsmaßnahmen, In Abwägung der damit verbundenen städtebaulichen Spannungen werden keine Quartiersverdichtungen vorgesehen.
4. In den Veröffentlichungen des Umweltberichtes zu den Punkten 6, 7, 8 befinden sich hier hochwertige Biotop. Es leben dort tatsächlich Waldohreulen, Grün- und Buntspechte, zahlreiche andere Singvögel wie Nachtigallen und Zaunkönige, Fasanen, Feldhasen, Eidechsen, Rehe und Fledermäuse. Diese Biotop, die über einen Baum- und Buschbestand verfügen, würden mit der Umwidmung zu Bauland zerstört werden. Leider wurde mit der Fällung von Bäumen und der Beseitigung von Hecken auf dem Eckgrundstück Robert-Koch-Str. schon begonnen und somit auch der Lebensraum der Waldohreulen, die dort gebrütet haben, zum Teil zerstört. Im Bereich der Robert-Koch-Str. Ost befindet sich sogar ein geschütztes Biotop. Bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wird hier der § 1 Abs. 6 Pkt. 7, die umweltschützenden Belange und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorsieht, nicht in zureichendem Maße berücksichtigt	Zu 4. Die Hinweise werden in die Fortschreibung des Umweltberichtes eingearbeitet und müssen im nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden. Das genannte geschützte Biotop wurde im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen.
5. Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit ist die Erschließung von Grundstücken. Die Mindestanforderungen, die sich aus der Rechtsprechung ergeben, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromleitung und öffentliche Straße, wären nur mit zusätzlichen Investitionen gegeben. Die Grundstücke (...) verfügen über eine dezentrale Abwasseranlage. In der südlichen als auch in der südwestlichen Fläche liegt keine zentrale Abwasserleitung vor. Wäre es nicht sinnvoller, Grundstücke zu nutzen, die an dieser Abwasserleitung liegen? Ebenso verläuft die Gasleitung in der Robert-Koch-Str. nur bis zum Grundstück (...).	Zu 5. Die Änderungsgebiete orientieren sich an vorhandene Straßen, so dass grundsätzlich eine Erschließung vorhanden ist, die u.U. noch ausgebaut/ erweitert werden muss. Das ist Aufgabe des nachfolgenden Verfahrens. S. dazu auch Pkt. 3.
6. Frau (...), die Mitarbeiterin für Liegenschaften beim Amt für Bürgerservice sowie Stadt- und Grundstücksentwicklung ist, ist ebenfalls Eigentümerin eines Grundstücks in der Robert- Koch-Str.. Sie hat dieses Grundstück nicht zu eigenen Bau-	Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
zwecken erworben. Sollte sie bei Entscheidungen hinsichtlich der Erstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt gewesen sein, bitten wir diese zu überprüfen und Stellung zu nehmen.	
7. Sind alle Mindestanforderungen gemäß § 3 und § 4 BauGB erfüllt worden? Wir werden dieses Schreiben auch an die Naturschutzbehörde des Kreises zur Kenntnis schicken. Gibt es zusätzliche Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger bzw. ein Konzept dazu im vorgelagerten oder begleiteten Planungsverfahren?	Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 BauGB.

Bürgerstellungnahme 9: Schreiben vom 04.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. ich bitte um die Ausweisung einer weiteren Ergänzungsfläche „Wohnbaufläche“ entlang der Straße „Elisenberg“ für das in meinem Eigentum bzw. Miteigentum befindlichen Grundstück Gemarkung Lebus, Flur 9, Flurstück 499 (Lückenschluss) im o. g. Verfahren.	Zu 1. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Das Flurstück wird im Basis-Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird es dem Außenbereich zugeordnet. Deshalb und gemäß den heutigen Verhältnissen (Landwirtschaft, Bebauungszusammenhang orientiert sich an nördlich verlaufender Straße Am Elisenberg) besteht kein städtebaulicher Grund für eine Bauflächenausweisung. Ein Lückenschluss ist nicht zu erkennen, weil das Grundstück an keine Wohnbaufläche angrenzt.
Begründung: 2. Mit der Ausweisung als weitere Ergänzungsfläche würde eine Baulückenschließung durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung von der Straße „Am Elisenberg 7a“ bis zum Wohnhaus „Elisenberg 9“ vollzogen werden. Die neu auszuweisende Fläche wäre sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch bereits erschlossen. Durch die bisherige Vorbelastung (Landwirtschaft, Umgebungsnutzung) würden keine erheblichen Nutzungskonflikte entstehen. Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche würde mit dem Planungsanlass zur Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus im Einklang stehen.	Zu 2. S. Pkt. 1.

Bürgerstellungnahme 10: Schreiben vom 05.10.2021

Geäußerte Bedenken, Anregungen, Maßgaben und Hinweise	Beschlussvorschlag Stadtverordnetenversammlung/ Beantwortung der Stellungnahmen
1. wir stellen hiermit den Antrag das Grundstück Flur 8 / 23 in der Hintergasse Lebus in den Flächennutzungsplan der Stadt Lebus aufzunehmen.	Zu 1. Hierbei handelt es sich um keinen beschlossenen Änderungsgegenstand der 4. FNP-Änderung. Das Grundstück ist im Basis- Flächennutzungsplan Lebus bestandsgetreu als private Grünfläche ausgewiesen.
2. Das Grundstück befindet sich straßenanliegend in der Hintergasse. Wir sind Eigentümer des Grundstücks und möchten auf diesem ein Eigenheim errichten.	Zu 2. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan orientieren sich an den vorhandenen Verhältnissen und städtebaulichen Zielvorstellungen.
3. Die gesamte Fläche der Hintergasse befand sich 2003 bereits im Bebauungsplan der Altstadt von Lebus. Wurde dann aber auf Grund des Widerstandes eines Einwohners herausgenommen, um das gesamte Bauprojekt nicht zu gefährden. Im Bebauungsplan Altstadt Lebus von 2007 hieß es, „der Bereich der Hintergasse wird zu einem späteren Zeitpunkt als eigenständiger Bebauungsplan Altstadt/nördlich fortgeführt“.	Zu 3. Das Grundstück befindet sich auf der Westseite der Hintergasse und damit außerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes Altstadt Lebus. Von dem eigenständig fortzuführenden Bebauungsplan „Altstadt/nördlich Hintergasse“ ist nur der östliche Teil Hintergasse berührt.
4. Da die von der Hintergasse Richtung Kietzer Str. mit mehreren Eigenheimen bebaut wurde, beträgt der Abstand bis zu unserem Grundstück nur ca 60 Meter. Das heißt es liegen nur 2 Grundstücke dazwischen.	Zu 4. Die genannten Grundstücke werden im Basis- Flächennutzungsplan Lebus ebenso als private Grünfläche ausgewiesen.
5. Wir würden uns freuen, wenn unser Grundstück nun in den Flächennutzungsplan zur Bebauung aufgenommen wird.	Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.