

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

Untere Bauaufsichtsbehörde



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

Dezernat: III - Recht und Ordnung
Amt: Bauordnungsamt AG Bauleitplanung
Dienstgebäude: 15848 Beeskow
Liebknechtstraße 21-22
Haus K, Zimmer 108

Bürgermeister
der Gemeinde Grünheide (Mark)
Herrn Arne Christiani
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide (Mark)

Ansprechpartner(in):
Telefon:
Telefax:
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:		Datum:	08. April 2026
63.02-51.10.20-20063-26-92	09.03.2026			
Grundstück:	Grünheide (Mark), Hangelsberg, ~			
Gemarkung:	Hangelsberg	Hangelsberg	Hangelsberg	Hangelsberg
Flur:	1	1	1	1
Flurstück:	17	19	530	624
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hangelsberg Bahnüberführung und Bahnhofsumfeld" der Gemeinde Grünheide (Mark), OT Hangelsberg nach § 4 Abs. 1 BauGB			

Planungsabsicht: Neuordnung der Verkehrswege im Bahnhofsumfeld
Fläche: ca. 2,23 ha
Planungsstand: Februar 2026

Sehr geehrter Herr Christiani,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.
Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Äußerungen

Amt für Recht, Ordnung und Straßenverkehr - SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten

Kataster- und Vermessungsamt

Keine Einwände

Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur - SG Straßenbauverwaltung

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



Sprechzeiten:
Di./Do. 9-12; 13-18 Uhr
Mo./Fr. nach Vereinbarung
Mi. geschlossen

Telefon: 03366 35-0
Telefax: 03366 35-1111
Internet: www.landkreis-oder-spree.de
E-Mail: kreisverwaltung@landkreis-oder-spree.de

Bankverbindung: Sparkasse Oder-Spree
IBAN: DE43 1705 5050 2200 6011 77
BIC: WELADED1LOS
Umsatzsteuer ID-Nr.: DE162705039

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

Das Erfordernis, einen von Schließzeiten der Schranke am Bahnhof Hangelsberg unabhängigen Schulweg zu der derzeit im Bau befindlichen Grundschule zu schaffen, wurde bereits auf der Ebene des B-Planes Nr. 57 „Hangelsberg Nord“ dargelegt. Von der Festlegung, den bestehenden Bahnübergang zu untertunneln, wurde jedoch abgewichen. Eine Entscheidung, die sich erheblich und nachhaltig auf den Naturhaushalt und ganz besonders das Landschaftsbild auswirkt.

Die nun vorliegende Variante plant eine Bahnüberquerung, die sich oberirdisch zwischen Landesstraße und Schulneubau erstreckt. Bei den dafür in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich vor allem um Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mügelspree-Löcknitzer Wald – und Seengebiet“. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben den Regelungen des § 8 Abs. 3a Nr. 3a des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) unterliegt, entfällt die Genehmigungspflicht bzw. eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes.

Unberührt von dieser Entscheidung bleiben die naturschutzrelevanten Prüfkriterien Eingriffsregelung, Artenschutz und Biotopschutz. Bislang liegen noch keine prüffähigen Unterlagen vor. Im weiteren Planungsverlauf ist das Augenmerk auf folgende Punkte zu richten:

Eingriffsregelung

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von 2,2 ha ein. Die bestimmende Biotopstruktur sind zwei waldd geprägte Biotoptypen - Eichen-Hainbuchenwälder mittlerer bis trockener Standorte (08182) und Eichenmischwälder bodensaurer Standorte frisch –mäßig trocken (08192), die dem Schutz des Paragraphen § 30 BNatSchG unterliegen. Etwa 50 Prozent des Waldareals gehen dauerhaft verloren. Die ökologische Wertigkeit der verbleibenden, zum Erhalt festgesetzten Waldfläche, wird durch die Zerschneidungswirkung deutlich gemindert. Ohne eine Regelung, die die forstliche Bewirtschaftung ausschließt und den Bestand in seiner Gänze dauerhaft erhält, kann diese Festsetzung nicht als eingriffsminimierend angerechnet werden.

Der Verlust geschützter Biotope, der Verlust von Lebensraum bzw. deren Eignung als Lebensraum und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stellen Eingriffe dar, die nicht ausgleichbar sind. Die sich aus dem Waldverlust ergebene Pflicht zur Aufforstung kann nicht gleichzeitig für den Verlust des Bodens angerechnet werden. Der von der Gemeinde favorisierte Waldumbau ist nicht geeignet, Eingriffe adäquat zu kompensieren.

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan benennt keine prüffähigen Maßnahmen.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Forstbetrieb Hangelsberg) hat die Naturschutzbehörde auf die Wichtigkeit einer landschaftspflegerischen Maßnahme hingewiesen, die vor allem einen Beitrag zum Artenschutz leistet. Die Maßnahme beinhaltet die Errichtung einer stationären Leiteinrichtung für Amphibien. An der Straße „Am Störitzsee“ werden regelmäßig Wanderbewegungen von Amphibien nachgewiesen. Durch den Bau einer stationären Leiteinrichtung, auf einer Länge von ca. 420 m, kann die Tötung der Tiere während ihrer Wanderung zum bzw. vom Laichgewässer verhindert werden.

Eine Gemeindestraße innerhalb eines Forstreviers des Landes bietet eine gute Voraussetzung, ein für den Artenschutz nachhaltiges Konzept umzusetzen. Artenschutz bedeutet Schutz von Lebensraum und sichert die Biodiversität. Kosten wurden bislang noch nicht kalkuliert. Sollten diese, das Kompensationserfordernis des B-Planes übersteigen, wäre es möglich, das Projekt über einen zweckbezogenen Flächenpool der Gemeinde zu realisieren.

Besonderer Artenschutz

Eine faunistische Kartierung, deren Ergebnisse in einem Artenschutzfachlichen Fachbeitrag zu diskutieren sind, soll in der Aktivitätszeit der Tiere in diesem Jahr (2026) erfolgen. Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse sind die Artengruppen, deren Vorkommen sehr wahrscheinlich ist.

Neben der Fällung von Bäumen, die die Funktion einer Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte innehaben, sind es vor allem die weitreichenden Störeffekte, die zur Aufgabe der Brutreviere führen können. Der Nachweis, ob die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, ist zu erbringen. Bislang gibt es eine Potentialeinschätzung über das Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse/ Schlingnatter). Es handelt sich um zwei Flächen von jeweils ca. 300 m² entlang der Gleisanlagen und eine Fläche (1000 m²) auf der Nordseite des Bahnhofs. Die geringe Flächengröße lässt keine hohe Individuenzahl vermuten. Die unmittelbar angrenzende ehemalige Deponie bietet die Möglichkeit, Habitate im Sinne von CEF (vorgezogener Ausgleich) anzulegen, das das Verbot der Zerstörung einer Lebensstätte wird nicht ausgelöst.

Biotopschutz

Die Flächeninanspruchnahme zweier gesetzlich geschützter Waldbiotope erfordert eine Befreiung vom Biotopschutz nach § 67 BNatSchG. Um in die Befreiungslage hineinplanen zu können, muss im weiteren Planungsverlauf das überwiegende öffentliche Interesse dargelegt werden. Insbesondere sind die Gründe zu erläutern, die zu einem Verzicht der Variante „Gleisquerung mittels Tunnel“ führten. Der Verlust der geschützten Biotope (ca. 10.000 m²) und die Beeinträchtigung durch Zerschneidung/ Störung der verbleibenden Waldfläche können nicht durch einen Waldumbau adäquat kompensiert werden (s.o.).

Sachgebiet Untere Wasserbehörde

Der Trebuser Graben ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen an Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind hierbei Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden. Mit baulichen Anlagen sollte ein Abstand von fünf Metern zur Böschungsoberkante eingehalten werden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband sollte im Verfahren beteiligt werden.

Werden Arbeiten ausgeführt, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind diese nach § 49 WHG der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Erschließung u.a. die Niederschlagswasserentsorgung gesichert sein. Entsprechend § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) obliegt der Gemeinde die Pflicht zur Abwasserbeseitigung

Sachgebiet Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind im Vorhabenareal nicht bekannt.

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG).

Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Nach Stilllegung der Anlagen sind die Standorte nach geltendem Recht vollständig zurückzubauen. Die anfallenden Abfälle sind einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Einsatz von Recycling-Baustoffen

Für den Einbau von Recycling-Materialien finden die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) Anwendung. Beim Einbau von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut findet die Untersuchungspflicht nach § 14 ErsatzbaustoffV Anwendung. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) in technischen Bauwerken des Straßen- und Erdbaus ist nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklasse (ErsatzbaustoffV Anlage 2 Tab. 1 – 27) zugeordnet werden und die sonstigen Anforderungen zur Verwendung (nach §19 ErsatzbaustoffV) eingehalten werden. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten **vier Wochen** vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch der zuständigen Behörde vom Verwender anzuzeigen (Voranzeige).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40])

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

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert

Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert

Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) vom 08. Januar 2010 (GVBl.II10, [Nr. 01]) geändert durch Artikel 104 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 40)

Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Im Vorhabengebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale betroffen.

Werden bei den Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) **unverzüglich** der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (poststelle@bldam-brandenburg.de) **anzuzeigen** sind.

Die Funde und die Fundstelle sind **bis zum Ablauf einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Baudenkmalpflege

Im unmittelbaren Umfeld zum Vorhabengebiet befindet sich das Einzeldenkmal „**Bahnhof-empfangsgebäude mit Abort- und Aufenthaltsgebäude sowie Beamtenwohnhaus mit Nebengebäude, Bahnmeisterei und straßenseitiger Grundstückseinfriedung, Straße der Befreiung 12, 15537 Hangelsberg**“ gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BbgDSchG.

Dieses ist gemäß § 3 Abs. 2 BbgDSchG in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet.

Das Denkmal erstreckt sich über die Flurstücke 534 und 830 der Flur 1 der Gemarkung Hangelsberg.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 4 bedarf einer Erlaubnis, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

Hinweis: Zum Vorhaben und dessen Auswirkungen auf das Denkmal wurden bereits Vorabstimmungen durchgeführt und Auskünfte erteilt unter dem Aktenzeichen 80153-24-73.

Im weiteren Verlauf der Planung und Durchführung der Maßnahme sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Planzeichnung

Die Brücke über die Bahn ist korrekterweise nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die Planzeichnung die Nutzung der „Null-Ebene“ darstellt, vorliegend die Bahnanlage, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen ist. Die Straße in der Brückenebene wird durch Kreuzsignatur dargestellt. Zusätzlich ist für den Baulastträger die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes (hier für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu formulieren:

Die Fläche (hier Bezeichnung z. B. ABCDA) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten. Die Unterkante der Brücke muss mindestens (Festsetzung Höhe über NHN) betragen.

Zur Planzeichnung gehören neben der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Planunterlage in der Regel folgende Elemente, die im unmittelbaren Umfeld angeordnet werden sollten:

- der Maßstab, und zwar sowohl als numerische Angabe (z.B. Maßstab = 1:1000) als auch in Form einer Maßstabsleiste, da die Pläne häufig unmaßstäblich vergrößert oder verkleinert werden,
- ein Nordpfeil sowie
- Angaben zum Stand der Planunterlage (vorhanden).

Textliche Festsetzungen müssen aus sich heraus so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsgehalt eindeutig erkennen kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2.1 beinhaltet, dass Bäumen im Plangebiet möglichst zu erhalten sind.

Der Begriff „möglichst“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der keinen eindeutigen Handlungsrahmen vorgibt und Interpretationsspielraum lässt, wann ein Erhalt unzumutbar wäre. Die Festsetzung ist daher unzulässig, da sie gegen das Bestimmtheitsgebot verstößt.

Begründung

Seite 27

Das Flurstück 21, das über die private Verkehrsfläche (Flurstück 833) erschlossen wird, liegt nicht **östlich** des Plangebiets.

Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung Sachgebiet Landwirtschaft

Das vorliegende Plangebiet beinhaltet keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Dennoch ist zur Ausarbeitung des Umweltberichtes aus agrarstruktureller folgender Hinweis zu geben:

- Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist § 15 Abs. 3 BNatSchG* anzuwenden. Dieser besagt, dass „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrar-

strukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

* Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz

Die Straßenverkehrsflächen müssen mindestens die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen.

Vorhandene Löschwasserentnahmestellen müssen erhalten oder ggf. ersetzt werden.

Während der Baumaßnahmen müssen Löschwasserentnahmestellen betriebsbereit und für Feuerwehren erreichbar bleiben.

Anliegende Grundstücke müssen während der Baumaßnahmen für Feuerwehren erreichbar bleiben.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Amtsleiterin

Dieses Dokument wurde am 08. April 2026 durch  schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.