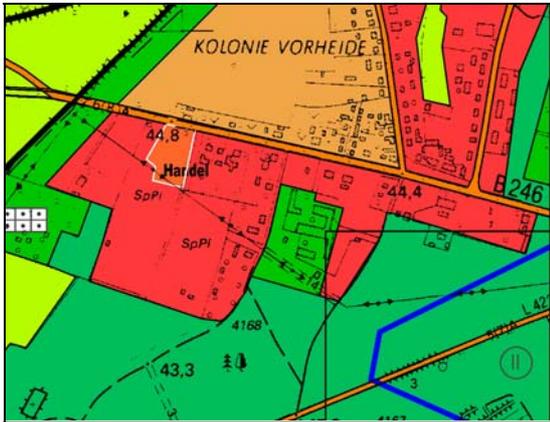


# Stadt Beeskow

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W18 „Wohnanlage Ehemalige Besamungsstation“



Auftraggeber:

Fam. Dr. Christian  
Schubert in Abstimmung mit  
Stadt Beeskow  
Bauamt

Storkower Straße 25  
Beeskow

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde/Spree

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt  
BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke  
Landschaftsarchitekt  
BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

Mai 2015

**Entwurf**



## Inhaltsübersicht

### Bebauungsplan

#### Textteil:

#### Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
  - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
  - 2. Plangebiet
    - 2.1 Gebietsentwicklung
    - 2.2 Städtebauliche Situation
    - 2.3 Erschließung
    - 2.4 Natur und Landschaft
    - 2.5 Altlasten
    - 2.6 Eigentumsverhältnisse
  - 3. Planerische Ausgangssituation
    - 3.1 Flächennutzungsplan
    - 3.2 Übergeordnete Planungen
    - 3.3 Denkmalschutz
  
- II. Planinhalt
  - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
    - 1.1 Geltungsbereich
    - 1.2 Planverfahren
  - 2. Intention des Planes
  - 3. Wesentlicher Planinhalt
    - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
      - 3.1.1 bauliche Nutzung
      - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
      - 3.1.3 Emissionen
      - 3.1.4 Umweltbelange
    - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  
- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
  - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
  - 4. Flächenbilanz
  - 5. Durchführung
  
- V. Rechts- und Planungsgrundlagen
  
- Anlagen**
  - Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Beitrag
  - Anlage 2 - Artenschutzprüfung
  
- Planteil:** Bebauungsplan M 1 : 500



## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,**

zum Bebauungsplan Nr. W18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“,  
(Gemarkung: Beeskow  
Flur: 7  
Flurstück: 143 tlw., 136 tlw., 246 tlw.)

### **I. Plangegegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Stadt Beeskow beabsichtigt, in einem Bereich im Südwesten der Hauptsiedlungslage (Bereich Storkower Straße/ Birkenweg) einen Bebauungsplan (BP Nr. W18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“) aufzustellen. Sie folgt damit dem Antrag des Grundstückseigentümers, dieses relativ kleine Areal analog zur Umgebung zu entwickeln. Das öffentliche Interesse liegt hier in der Nachnutzung einer städtebaulichen Brachfläche. Nach Aufgabe der speziellen landwirtschaftlichen Nutzung (ca. 2007) ist die Anlage der ehemaligen Besamungsstation ohne Nutzung geblieben. Ein Teil der ehemaligen Gesamtanlage (in Waldrandnähe) ist für Ausgleichsmaßnahmen anderer Objekte mittlerweile entsiegelt worden und wird dauerhaft von Bebauungen freigehalten.

Eine Nachnutzung entsprechend oder ähnlich der Vornutzung hat sich nicht ergeben. Nach mehreren Jahren der Nichtnutzung ist eine stark versiegelte Siedlungsbrache entstanden, die nunmehr adäquat zum Umfeld für eine Wohnnutzung vorbereitet werden soll.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. W18 "Wohnanlage ehemalige Besamungsstation" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. W18 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20000 Quadratmetern (nach Festsetzung der GRZ Stand Entwurf Mai 2015 ist eine Versiegelung von max. ca. 4550 qm möglich) festgesetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht. Es werden keine nicht bereits siedlerisch vorgenenutzten Bereiche in den BP einbezogen.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert, Veränderungen an der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließungssituation sind nicht beabsichtigt und werden durch das BP-Verfahren auch nicht vorbereitet. (Eine Ertüchtigung der bestehenden Verkehrsanlage „Birkenweg“ ist vorgesehen.)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,97 ha. Das Gelände ist weitgehend bebaut (Gebäude und versiegelte Flächen (Ortbeton) der ehemaligen Besamungsstation).

#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Gebietsentwicklung**

Die siedlerische Entwicklung des Areals rund um den Bereich des BP Nr. W 18 ist vorwiegend durch Eigenheimbebauung älteren und neueren Datums entlang der Storkower Straße geprägt.



Das Plangebiet selbst ist durch die Bebauung der ehemaligen Besamungsstation (3 Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen – Verwaltung, Labor, Tierstall, Werkstatt, Garagen, Funktionsräume; mehrere Gruben; weitflächige Betonflächen) geprägt. Die Nutzung reicht auf die Zeit weit vor 1989 zurück.

Südlich schließt sich ein ausgedehntes Waldgebiet an das Plangebiet des BP W 18 an. Die Bebauung bildet somit in diesem Bereich die südliche Siedlungsgrenze von Beeskow.

## 2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bebaut (s. o.). Die Verkehrsstrasse der Storkower Straße ist ausgebaut (Bittumenfahrbahn, auf der Südseite ohne Fuß-/Radweg). Der Birkenweg ist notdürftig ausgebaut und in schlechtem Zustand (Mischverkehrsfläche).

Der Bestand der Bebauung rund um das Plangebiet ist analog zur Gesamtentwicklung des Areals an der Storkower Straße und den von der Storkower Straße abgehenden Seitenstraßen im Wesentlichen durch Eigenheimbebauung/ Wohnbebauung geprägt (Ausnahmen: Discounter Am Reitplatz, Kandelaber Vertriebs mbH) Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist, soweit bebaut, nur von Eigenheimen geprägt. Die Geschossanzahl beträgt in der Regel 2 Vollgeschosse. Dabei ist eine offene Bebauung vorherrschend mit Grundflächen von i.d.R. ca. 100/ 140 qm und entsprechenden Nebengebäuden.

Nordöstlich befindet sich der Friedhof der Stadt Beeskow.



Bild – BP-Bereich (Plangebietsgrenze – rote Linie) und Umgebung



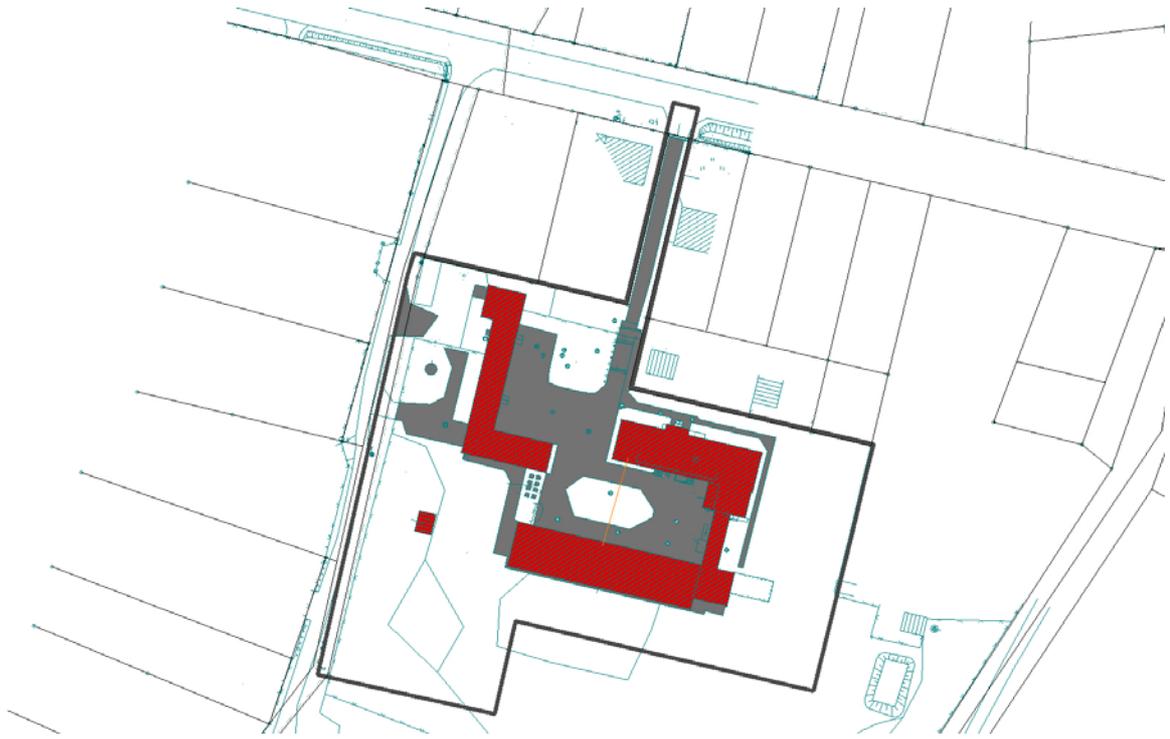


Bild – Bestand im Plangebiet (rot = Gebäude, grau = Betonflächen)

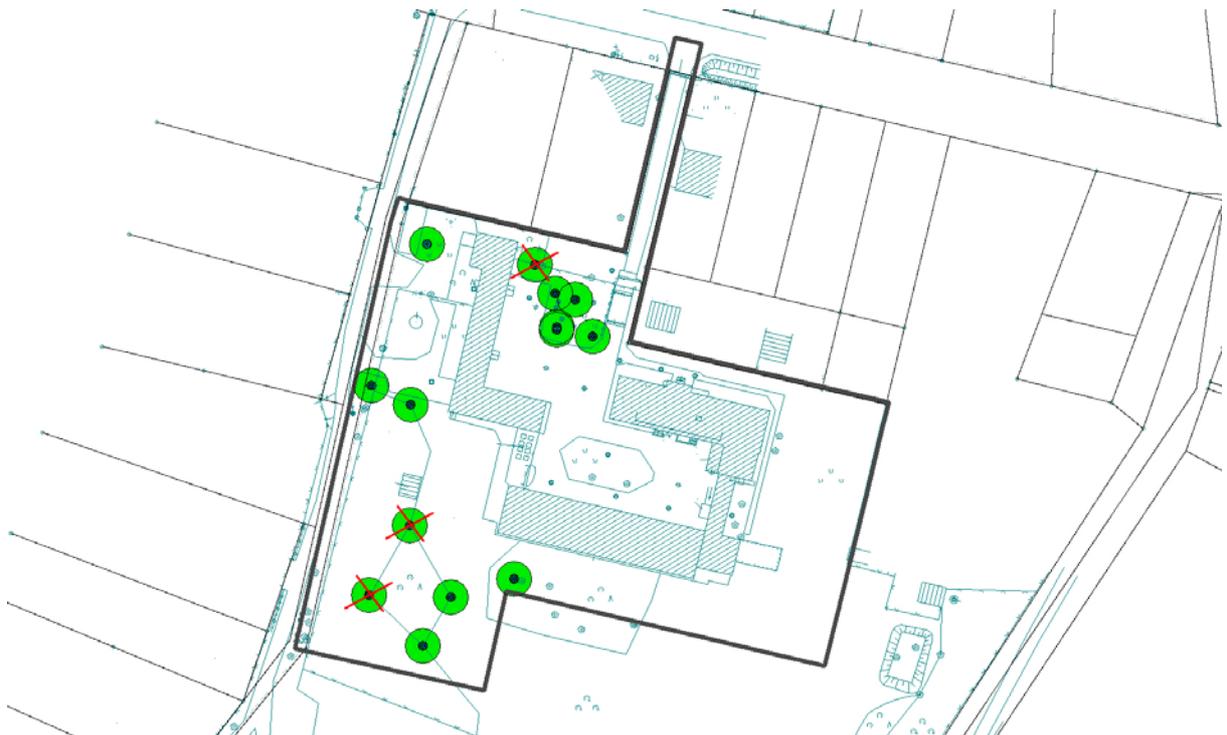


Bild – Baumbestand im Plangebiet – zum Erhalt festgesetzten Bäume, sowie nicht zum Erhalt festgesetzte Laubbäume (Stammdurchmesser > 20cm, rot durchgestrichen)



## Fotos Bestand



Direkt-Zufahrt in das Plangebiet von der Storkower Straße aus



Einfahrt Birkenweg



Birkenweg in Höhe WA2



Bebauung und Flächenversiegelung im Plangebiet





Bebauung und Flächenversiegelung im Plangebiet



Bebauung und Flächenversiegelung im Plangebiet



Bereich zwischen südlicher Plangebietsgrenze und südlicher Bebauung



Grenzbereich WA1/WA2





Westlicher Bereich WA1



Bereich WA2

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 155 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von etwa 120 m.

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 9.651 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	1.489
Ortbetonflächen, Eingangsbereiche, Kellereingang	1.930
Darüber hinaus vegetationslose Flächen (geschätzt)	1.500
Vegetationsflächen	4.429
Öffentlicher Verkehrsraum	303
Davon	
Zufahrt von der Storkower Straße	47
Birkenweg (mit unterschiedlichen Belägen – Bitumen, Schotter) befestigt, in einigen Bereichen zumindest befahren und verdichtet	256
Summe	9.651

### 2.3 Erschließung

*verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage an der Storkower Straße und am Birkenweg.

Die Storkower Straße ist eine Landesstraße (L422). Die Zufahrt zum Plangebiet des BP W18 ist bereits vorhanden, ist identisch mit der bereits seit Jahren bestehenden Zufahrt und befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Der Birkenweg ist eine Nebenstraße der Storkower Straße, erschließt die hier liegenden Wohngrundstücke und geht nach Ende der Wohnbauflächen in einen Waldweg über. Die Oberflächenbefestigung des Birkenweges ist unterschiedlich (Bitumendecke, Schotter, ver-



dichtete Sandflächen). Der Zustand insgesamt ist schlecht. Er besteht in Höhe des Plangebietes des BP W 18 aus mehreren Flurstücken (117, 351 – Gemarkung Bornow Flur 1; 246 – Gemarkung Beeskow Flur 7). Der Birkenweg ist im Rahmen dieser Katasterausweisung mit einer geringen Breite versehen. Im Bereich der Flurstücke 117/ 246 – ca. 7 m an der schmalsten Stelle, im Bereich des Flurstücks 120 (Wohngrundstück) – ca. 3,90 m, im Bereich der Flurstücke 351/ 246 – ca. 6,70 m an der schmalsten Stelle. Tlw. verläuft die vom Verkehr genutzte Strecke auf privaten Grundstücken (Flurstücke 120, Flur 1, Gemarkung Bornow und 143, Flur 7, Gemarkung Beeskow).

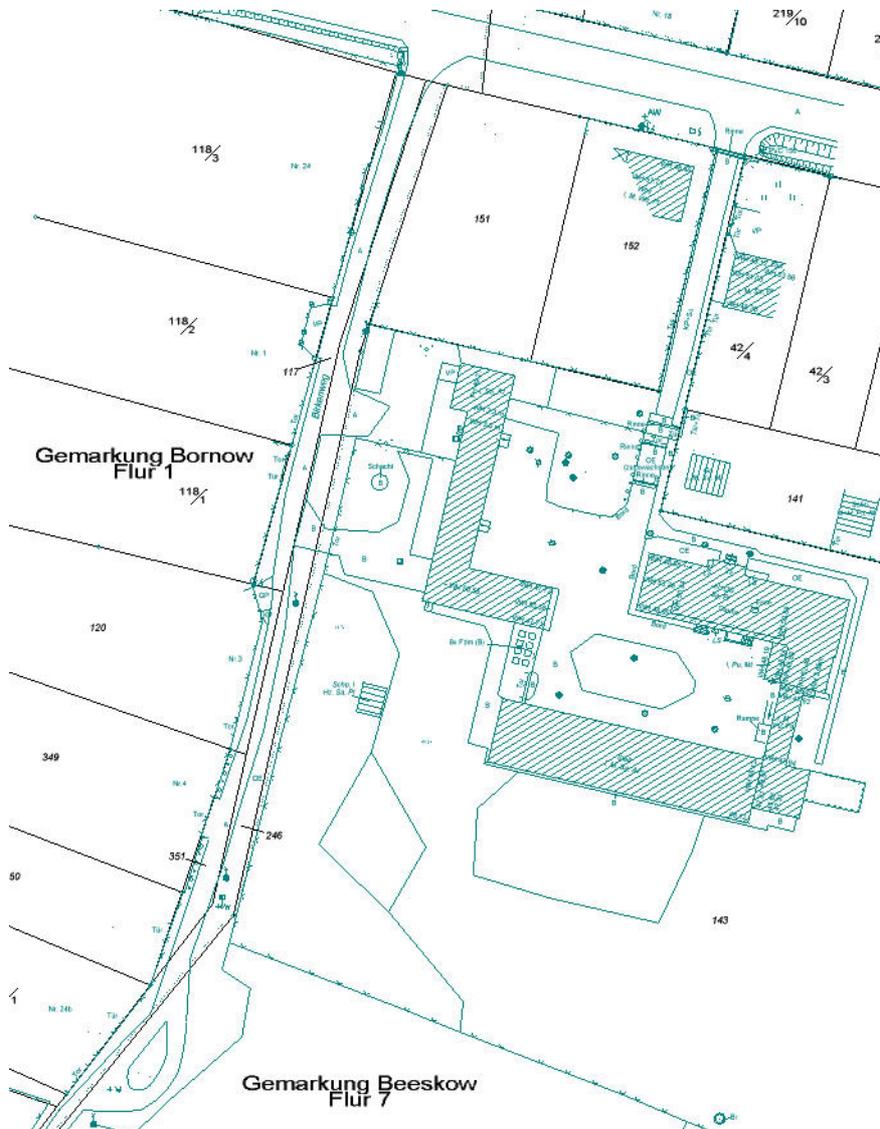


Bild – Birkenweg, Katasterbestand und Verlauf des Verkehrsweges

Das Plangebiet des BP W18 soll wie im Bestand über beide Verkehrswege (Storkower Straße, Birkenweg) analog zum Bestand Zufahrten erhalten.

Die Storkower Straße als Landesstraße ist gleichzeitig die Ortseingangsstraße aus Richtung Storkow. Entsprechend ist das Verkehrsaufkommen. Die geplanten Kapazitäten des Plangebietes (max. 18 Wohnungen) des BP W 18 werden dieses Verkehrsaufkommen in nur sehr unwesentlichem Maße erhöhen. Mit einer Störung des Verkehrs auf der L422 ist aufgrund der geringen geplanten Kapazität des BP W 18 ebenfalls nicht zu rechnen.



Der Birkenweg zweigt von der Storkower Straße ab und erschließt derzeit ca. 5 Eigenheimgrundstücke und eine geringfügige gewerbliche Nutzung im Plangebiet des BP W18. Der Birkenweg ist für die öffentliche Erschließung eine Sackgasse. Entsprechend geringfügig ist das Verkehrsaufkommen derzeit. Gemessen am Bestand wird sich das Verkehrsaufkommen im Birkenweg durch die geplante Wohnanlage im BP W18 erheblich erhöhen, gemessen in absoluten Verkehrsbewegungen wird der Verkehr nach wie vor sehr gering bleiben, selbst für den Fall, dass alle Verkehrsbewegungen in das Plangebiet vom Birkenweg aus erfolgen.

In der direkten Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV. (ca. 200m im Osten in der Storkower Str.)

Öffentliche (ausgebaute) Pkw-Stellplätze in Plangebietsnähe sind nicht vorhanden. (Innerhalb des Plangebietes BP W18 werden Stellplätze angelegt, diese sichern den Bedarf der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ab. Im BP W18 wird dafür eine Festsetzung für die Einordnung der Stellplätze getroffen.)

#### *vorhandene Medien:*

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Nutzungen im Bereich um das Plangebiet als gegeben angesehen. Dies betrifft alle ortsüblichen Medien (Wasser – öffentliches Netz, Abwasser – öffentliches Netz, Gas, Telekom, Elektroversorgung).

#### Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Hier anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken der Versickerung zuzuführen.

Da mit der Planung eine Versiegelung analog zum bisherigen Bestand (bzw. unter Berücksichtigung der bereits getätigten Abrißmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 143 sogar weniger) zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann.

## **2.4 Natur und Landschaft**

### **A) Bestand**

#### Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des BP Nr. W 18 "Wohnanlage ehemalige Besamungsstation" befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Beeskow.

Das Gelände ist von Norden über die Storkower Straße und von Westen über den Birkenweg (Abzweig von der Storkower Straße) erschlossen. Es grenzt im Süden an ein ausgedehntes Waldgebiet. Östlich, westlich und nördlich grenzen weitere Siedlungsbereiche von Beeskow an das Plangebiet.

Das Areal des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Beeskower Platte, die Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Sie wird hier durchschnitten vom Beeskower Abschnitt des Spreetales. Diese breite und flache, mit Sanden und Kiesen bedeckte Talung erreicht im Süden den Schwielochsee und trifft dort auf den Kossenblatter Abschnitt des Spreetales.

Der Naturraum besitzt allgemein nur eine mittlere Reliefenergie. Die Höhen bleiben im Spreetal unter 50 m über NHN und auf der Platte bis zu 100m über NHN. Das Gelände im Plangebiet des BP W18 selbst ist kaum bewegt und liegt bei Werten zwischen 44 und 45 m



über NHN (Storkower Straße bei 45,40). Der Wasserspiegel der Spree (östlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Der Plangebietsbereich besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 155 m in der Achse von Nord nach Süd (einschl. 50 m Zufahrt) und in der Breite von etwa 120 m in Ost- West-Richtung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG Schwielochsee	450 m südöstlich
NSG Spreewiesen südlich Beeskow	690 m südöstlich
FFH Spreewiesen südlich Beeskow	690 m südöstlich

### Geologie / Boden

Die Oberfläche des Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeit (Weichseleiszeit) gebildet. Im Unterschied zu den höher gelegenen Grundmoränenflächen der Beeskower Platte mit lehmigen Sandböden, finden sich im Bearbeitungsgebiet Bildungen der Talniederung, das heißt Ablagerungen von Kiesen und Sanden. Die natürlich anstehenden Böden des Spreetales zeichnen sich durch einen sehr geringen Anteil bindiger Substanzen aus, wodurch im Allgemeinen eine hohe Versickerungsleistung aber auch eine hohe Grundwassergefährdung vorliegt. Der Hauptgrundwasserhorizont wird für die Gebiete am Rande Beeskows und anliegend mit etwa 4 m unter Gelände angegeben.

Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmenden Substrate sind überwiegend grundwasserbestimmt. Es handelt sich um Sande der Schmelzwässer und der Spree.

Vorherrschende Leitbodenform im Bereich des Bearbeitungsgebietes ist die Sand- Rosterde geringer Güte.

Die Sand- Kiesböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden, die auch durch langjährige nicht Nutzung und Brache, nicht merklich angereichert wurde. Die Substrate sind nur gering erosionsempfindlich. Die Böden des Plangebiets besitzen durch fehlendes Puffervermögen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist anhand der erkennbaren aktuellen und ehemaligen Nutzungen eine jahrzehntelange Beeinflussung der Böden (Gebäude, Flächenbefestigung, Rückbau baulicher Anlagen, Grünflächenanlage und -pflege), durch menschliche Tätigkeiten festzustellen. Diese betreffen alle Änderungsbereiche. Die geringsten Beeinflussungen sind im bestockten südwestlichen Teilbereich zu verzeichnen.

Auf dem Gelände bestehen bereits dauerhafte Beeinträchtigungen des Bodens. Die erfolgten Rückbaumaßnahmen schließen auf einer südlich des BP gelegenen Fläche an, die nicht Teil des Geltungsbereiches ist.





Bild - Übersichtsplan zum Gebäudebestand (rote Flächen) und versiegelten Flächen (graue Flächen)

Bedeutend sind hier die vorhandenen Gebäude (z.B. Ställe, Bürogebäude, Lager) und die Flächenbefestigungen für Verkehrsflächen, meist aus Ortbeton. In allen Bereichen sind besonders die Funktionen als Vegetationsstandort stark eingeschränkt bzw. vollständig verloren gegangen. Auch die Sickerkapazitäten sind gegenüber den natürlich anstehenden Substraten bereits erheblich eingeschränkt. Dennoch kann das Niederschlagswasser auch mit Bebauung und Versiegelung bislang vollständig im Plangebiet versickern.

#### Übersicht zur Ausgangssituation

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Gebäude	1.489	15,4
Ortbetonflächen, Eingangsbereiche, Kellereingang	1.930	20,0
Darüber hinaus aktuelle vegetationslose Flächen im Osten (Abriss/ Rückbau; geschätzt)	1.500	15,5
Vegetationsflächen	4.429	45,9
Öffentlicher Verkehrsraum	303	3,1
Davon Zufahrt von der Storkower Straße Birkenweg (mit unterschiedlichen Belägen – Bitumen, Schotter) befestigt, in einigen Bereichen zumindest be- fahren und verdichtet	47 256	
Summe	9.651	100

#### Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Spree, als Gewässers erster Ordnung, verläuft südöstlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Spreeniederung und besitzt deswegen schon einen ausgesprochen trockenen Charakter.



Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Geltungsbereich des BP mit Höhen zwischen 44 und 45 m über NN nicht (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben).

Der Grundwasserflurabstand wird für diese Flächen durch Scholz<sup>1</sup> mit etwa 4 m angegeben, während er in größerer Spreenähe auf 0,5 – 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigt. Weitere aktuelle Angaben zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet durch Bohrungen liegen derzeit nicht vor. Das Grundwasser ist aufgrund des Charakters und der geringen Stärke der Deckschichten mit geringem Bindemittelanteil gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen im Gebiet etwa 560 mm. Weit über die Hälfte der jährlichen Niederschläge fällt in den Monaten Mai bis September, wenn die Vegetation ihren höchsten Wasserbedarf hat. Aufgrund des Fehlens einer geschlossenen Vegetationsdecke und nur vereinzelter Großbäume, mit Ausnahme im Südwesten, erfolgt die Grundwasserneubildung ganzjährig, ohne wesentliche Einflüsse der Gehölze und der sonstigen Vegetation vorwiegend außerhalb der Vegetationszeit.

Ungeachtet der substratbedingt ursprünglich sehr guten oberflächlichen Versickerungsmöglichkeiten, ist im Plangebiet, auf Grund der aktuellen Versiegelungen und Bodenverdichtungen, in den bebauten Bereichen von Einschränkungen der Grundwasserneubildung auszugehen.

Östlich des Plangebietes des BP W18 befindet sich das Wasserwerk Beeskow (Entfernung ca. 350 m). Lt. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 20.04.2015 befindet sich das Plangebiet im neu errechneten Einzugsgebiet in der Zone IIIA des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beeskow. Ein Zeitrahmen bis zur Inkraftsetzung des neuen Wasserschutzgebietes kann derzeit nicht benannt werden, da sich die Unterlagen mit der Berechnung für das zukünftige Wasserschutzgebiet noch zur Prüfung beim zuständigen Landesamt befinden. Für die Schutzzone werden Verbote in einer Verordnung zum Schutzgebiet erlassen, diese sind derzeit noch nicht zu benennen.

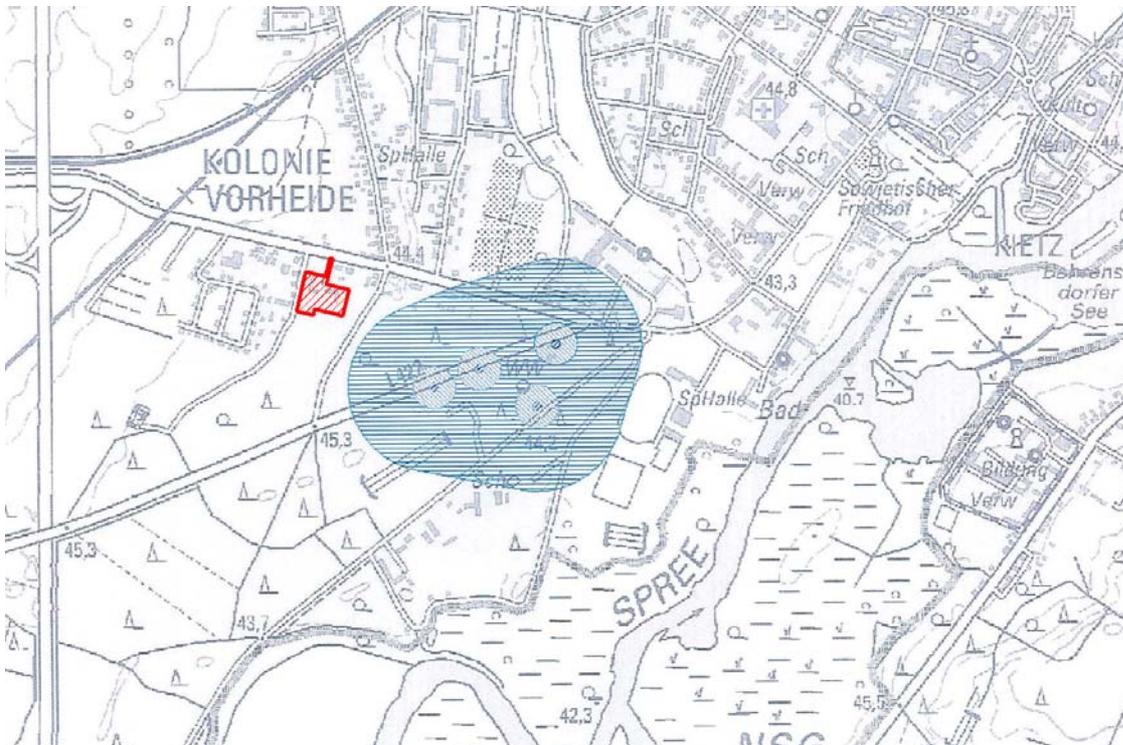


Bild – rechtskräftiges Wasserschutzgebiet Wasserwerk Beeskow, waagerechte blaue Schraffur = Wasserschutzzone III / IIIA, rote Markierung = Plangebiet BP W18

<sup>1</sup> E.Scholz, Naturräumliche Gliederung Brandenburgs 1962



## Arten / Biotope

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch die Siedlungsaktivitäten kleinräumig differenziert. Neben den großen, betonierten oder unbefestigten aber vegetationslosen Flächen (Rückbau), bestimmen die brach gefallenen Grünflächen um die Gebäude, innerhalb der Hofsituation und zur Storkower Straße hin wesentlich das Bild des Plangebietes. Nur im südwestlichen und eingeschränkt im südlichen Teil besteht ein vergleichsweise naturnaher Gehölzbestand (im Süden sehr jung und gestört durch Rückbaumaßnahmen). Die stark unterschiedlichen Teilbereiche werden durch folgende Arten geprägt:

<b>Hofbereich</b>	Acer platanoides Betula pendula Ligustrum ovalifolium Ulmus minor Malus domesticus	Altbäume, Sämlinge Älterer Sämling auf Rampe Hecke Altbäume, Sämlinge Ältere Obstbäume
<b>Südlicher Aufwuchs</b>	Acer platanoides Acer pseudo-platanus Corylus avellana Fagus sylvatica Sorbus aucuparia Prunus serotina Rubus fruticosus Chelidonium major	Sämlinge Sämlinge Junge Sträucher Ein Altbaum, Sämlinge Junge Sträucher Junge Sträucher bislang vereinzelt häufiges Kraut
<b>Südwestliche Gehölzfläche</b>	Betula pendula Quercus petraea Sambucus nigra Syringa vulgaris	Zwei Bäume, Sämlinge Mehrere große Bäume, Sämlinge mehrere Sträucher Heckenabschnitt am Zaun

Reste von ehemaliger Gartennutzung zeigen sich sowohl in der Liguster-Hecke als auch in mehreren Obstbäumen (Apfel, Süßkirsche) im südlichen Hofbereich (2) und an der Ostseite des Hofes (4). Alle Flächen sind noch von dem mehr oder weniger starken anthropogenen Einfluss geprägt und stellen insbesondere nach der Nutzungsaufgabe Sekundärbiotope dar.



Gebäude und versiegelte Flächen im zentralen Bereich (Hofsituation)



Baumbestand im südwestlichen Bereich



### Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung, einschließlich des Plangebiets, besteht aus Kiefernwald. Die Vegetation des Plangebietes ist überwiegend durch Nutzungsaufgabe und zum Teil durch mehr oder weniger lange Sukzessionsprozesse geprägt.

Im Plangebiet selbst existieren eine Reihe älterer Bäume mit Schwerpunkt in dessen westlicher Hälfte. Die vorkommenden Arten sind im vorigen Punkt beschrieben (Teilbereiche). Viele andere, nicht gepflanzten Bäume sind nicht älter als 10 Jahre und nach der Nutzungsaufgabe als Sämlinge aufgewachsen.



Altb Baum und Gehölzaufwuchs am Westrand



Südlicher Hofteil mit Apfelbäumen (rechts und Sämling auf Rampe (Mitte hinten))

Dagegen sind die genannten Obstbäume bereits mehrere Jahrzehnte alt (vor 1990) aber noch von hoher Vitalität.

Im Südwesten tritt neben den Gehölzen kleinflächig auch das Sand-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) auf.

Die folgende Liste zeigt prägende und häufig vorkommende Pflanzenarten der Gehölzbestände und auf den Brachflächen:

lateinisch	deutsch	Vorkommen
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	häufig
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	selten
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	Selten, Südwesten
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	1x
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Land-Reitgras	Dominante Art
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	selten
<i>Convallaria majalis</i>	Schneeglöckchen	Südweststrand
<i>Corylus avellana</i>	Gem. Hasel	selten
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Selten, Süden
<i>Galium aparine</i>	Klettenlabkraut	selten
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Rainweide	Selten, Hecke
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel	4x
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	selten
<i>Prunus domestica</i>	Süßkirsche	2x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	selten
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	Häufig, im Westen
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	selten
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	häufig



Rumex acetosa	Sauerampfer	selten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	häufig
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	selten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	1x
Taraxacum officinale	Löwenzahn	häufig
Ulmus minor	Feldulme	häufig

Diese kurze Liste, weist auf wenige natürlich vorkommende Pflanzen des Gebietes hin, die allerdings durch einige vom Menschen eingebrachte Arten bereichert wurde. Trotz unterschiedlicher Standortverhältnisse dominiert nach 7-8 Jahren noch immer der Charakter von Jahrzehntelang intensiv gepflegten Flächen, besonders auf dem Doppelhof der Standortverhältnisse begründet. Größere Flächen im Osten und Süden verfügen derzeit nicht über eine Vegetationsdecke; sie liegen teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches und sind aus Rückbaumaßnahmen hervorgegangen, werden aber schrittweise begrünt (Rasen, Gehölze).

Die umliegenden Gärten sind fast vollständig sehr intensiv gepflegt und aufwändig mit Pflanzen ausgestattet worden.

### *Fauna*

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes können Angaben auf der Grundlage von mehreren Begehungen und Inhalten des Landschaftsplanes sowie weiterer vorliegender Planungen innerhalb des südlichen Siedlungsgebietes der Stadt Beeskow gemacht werden.

In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen durch nicht mehr permanent genutzte aber gelegentlich aufgesuchte Flächen bestimmt wird, treten keine besonders hochwertigen und geschützten Biotopkomplexe auf. Das Plangebiet besteht im Kern, d.h. auf den vorherrschenden Offenflächen des Doppelhofes aus einem artenarmen Rasen. Die hier vorherrschenden Betonflächen schränken auch Rückzugsmöglichkeiten für an den Boden gebundene Tiere ein und stellen selbst keinen Lebensraum dar. Die hier vorhandenen offenen Flächen werden durch einzelne Bäume und Sträucher ergänzt, die aber im Untersuchungszeitraum nicht als Nistmöglichkeiten genutzt wurden. Die vorhandenen Sträucher und Bäume des Plangebietes bieten sich auf Grund ihres unterschiedlichen, teils hohen Alters und der geringen Störungen grundsätzlich als Bruthabitat für Vögel an.

Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend noch gut intakt und bieten Tieren kaum Zugangsmöglichkeiten.

Die Brachflächen im südlichen Teil des Plangebietes sind mehr kleinräumig durch Gehölze aber auch Ablagerungen strukturiert. Sie sind der Sukzession überlassen, werden aber durch Rückbaumaßnahmen gestört und sind sehr artenarm. Nur südlich des Stalls und im Südwesten haben sich junge Gehölze angesät und flächige Formationen mit Vorwald-Charakter entwickelt, die als Lebensraum für Insekten (v. a. Ameisen), Spinnentiere und Vögel aber auch Kleinsäuger dienen können. Dazu gehören: Waschbär, Igel, Fuchs, Eichhörnchen und Mäuse verschiedener Arten.

Neben den Abrisstätigkeiten im Gebiet selbst, treten als Störfaktoren neben dem Kfz- und sonstigen Verkehr auf dem westlich tangierenden Birkenweg, spielende Kinder und sowie frei laufende Katzen auf.

### Lebensraumqualität:

Grundsätzlich wurde eine relativ hohe Artenvielfalt bei Pflanzen festgestellt, die sich aus der Mischung von wild lebenden und gärtnerisch eingebrachten Arten ergibt. Dies beruht zum einen auf der Mischung aus Wildpflanzen und Ziergehölzen aber auch auf den unterschiedlichen Standortbedingungen wie Mikroklima, und ehemaliger Nutzung. Solange das Objekt als Rinder Besamungsstation genutzt wurde, war die Lebensraumqualität für wild lebende Tiere und Pflanzen äußerst gering. Diese spezielle landwirtschaftliche Nutzung prägte die Fläche mit Gebäuden und Anlagen sowie Intensiver Nutzung. Dabei unterlagen die Freiflächen bis



in die Randzonen verschiedenen physikalischen und chemischen Belastungen (Tritt, Stoffeinträge, Mahd), die bis heute in der Vegetation ablesbar sind.

Durch Bebauung, Einzäunung und umgebende Siedlung sind die Flächen außer für Vögel, viele Insekten, tlw. Schnecken und unterirdisch lebende Kleinsäuger kaum für höhere Tiere als Fortpflanzungshabitat geeignet. Große Bäume und verlassene Gebäude (soweit zugänglich, während der Bestandsaufnahme konnte nur ein Nest aus vergangenen Jahren aufgefunden werden (westliches Gebäude)) bieten dagegen für Vögel mit verschiedenen Ansprüchen, ebenso wie die Hausgärten der benachbarten Einfamilienhausgebiete, geeignete Brutmöglichkeiten.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet vorwiegend ein Nahrungshabitat mit siedlungstypischem Angebot dar. Potentielle Sommer- und Winterquartiere sind durch mehrere alte Bäume oder die großen Gebäude vorhanden und sollten auch im Umfeld reichlich vorhanden sein (Wald, Gärten). Bei der aktuellen Inaugenscheinnahme wurden jedoch keine Höhlungen an den Bäumen oder Quartiere in Gebäuden festgestellt.

Das in Folge der relativen Artenarmut in der Krautschicht geringe Nahrungsangebot beeinflusst auch die Eignung als Lebensraum für Insekten, vor allem Schmetterlinge, negativ.



Südostrand mit Rückbauflächen



Gehölzaufwuchs südlich des Stalls



Ostseite des Plangebietes



Südlicher Teil des Hofes mit Rasen und Obstgehölzen

#### Beeinträchtigungen:

Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus der vergleichsweise intensiven Bebauung mit größeren Baukörpern und ausgedehnten Betonflächen, wie sie sich besonders aus der Tierhaltung ergeben. Belastungen durch Menschen und Verkehr treten dagegen durch die fast vollständige Nutzungsaufgabe und die Lage in 2. Reihe zur Storkower Straße zurück. Nur Teile eines Nebengebäudes werden derzeit als Lager genutzt.



- \* Baukörper und ausgedehnte Betonflächen
- \* Nähr- und Schadstoffeintrag (aus der landwirtschaftlichen Nutzung)
- \* Zeitweilige Störungen durch wechselnde Flächenverluste/-abgrenzungen (Rückbau von Gebäuden und Betonflächen)
- \* Erdstoffablagerungen
- \* Beunruhigung aus benachbarten Wohngrundstücken durch Menschen und Haustiere, insbesondere frei laufende Katzen

#### Leistungsfähigkeit:

Die Flächen des Plangebietes sind durch Bebauungsgrad und Art der vorausgehenden Nutzung stärker differenziert und mit verschiedenen Elementen unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften ausgestattet. In größeren Bereichen fehlt jedoch die Vegetation (Beton, Abbruchflächen). Das gesamte Plangebiet befindet sich durch die schrittweise Nutzungsaufgabe und nach Einsetzen der natürlichen Sukzession in einem Prozess der kurz- und mittelfristigen Wandlung. Alle Gesellschaften stellen Übergangsstadien dar und der Kernbereich um den Doppelhof weist bislang sogar nur sehr geringe Veränderungen durch Ansiedelung von neuen Gehölzen oder anderen Pflanzenarten auf.

So besitzt der Geltungsbereich durchaus eine gewisse Biodiversität, die gerade der anthropogenen Vorprägung und den laufenden Veränderungsprozessen zu schulden ist. So werden die im Frühjahr 2015 vorgefundenen offenen Sandflächen sehr schnell wieder von Vegetation besiedelt werden. Durch geringe Ausdehnung der einzelnen Lebensräume die überwiegend arme Ausstattung und gelegentliche Störungen wird der Geltungsbereich nur mit einer geringen bis mittleren Leistungsfähigkeit bewertet.

#### Empfindlichkeit:

Aufgrund der kurzen Entwicklungszeit der vorgefundenen Vegetationsgesellschaften ohne intensive menschliche Einflussnahme und der kleinflächigen Ausdehnung des Plangebietes wie von einzelnen Teilbereichen mit differenzierten Pflanzengesellschaften wird die Empfindlichkeit dieser Lebensräume mit gering bewertet.

#### *Besonderer Artenschutz (s. auch Artenschutzbericht in der Anlage zur Begründung)*

Auf Grund der spezifischen mit erheblichen Beeinträchtigungen verbundenen früheren Nutzung des Geltungsbereiches, der Lage des Plangebietes und seiner artenarmen Vegetation, sind die Aspekte des besonderen Artenschutzes für die betrachtete Fläche gegenüber anderen Standorten nur für eine ausgewählte Gruppe von Arten relevant. Durch die Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes wirken verschiedene Faktoren, welche das Plangebiet südlich der Storkower Straße als Lebensraum für die meisten Tiere, insbesondere aber sensible Arten ungeeignet machen. Ungünstig für die Eignung als Lebensraum wirken weiterhin die geringe Ausdehnung der Teilflächen und ihre floristisch arme, wenn auch punktuell unterschiedliche Ausstattung.

Andererseits besteht am Südrand über die in jüngster Zeit rückgebauten Maßnahmeflächen und den Gehölzbestand im Südwesten eine breite Anbindung an den großen Waldbestand. Auch über die Hausgärten der benachbarten Wohngrundstücke ist eine Vernetzung mit anderen Biotopen gegeben. Dadurch ist eine Artenzusammensetzung, ähnlich jener der Offenflächen bzw. wie in den Hausgärten anzunehmen, die auch durch die geplanten Festsetzungen dauerhaft nur wenig verändert wird. Allerdings können durch den häufigen Aufenthalt von Menschen auch in Zukunft nur Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit, auch auf dem derzeit wenig gestörten Gelände, dauerhaft vorkommen.

#### *Herpetofauna*



Ein Vorkommen von Lurchen ist durch die gewässerferne Lage des Geltungsbereiches, die umgebenden Wohngebiete und Verkehrsflächen extrem unwahrscheinlich. Während der Bestandserfassungen Frühjahr 2015 sind keine Vertreter der Herpetofauna festgestellt worden. Dazu wurde auch der Nachbar (Flurstück 42/4) und langjährige Mitarbeiter befragt.

Die Fläche ist dreiseitig von kleinen, eng bebauten Eigenheimgrundstücken umgeben, die kaum geeignete Habitate für Reptilien aufweisen. Anders dagegen im Süden wo gerade Abrissarbeiten durchgeführt wurden und nun offene Sandflächen vorherrschen. Allerdings ist durch den angrenzenden Wald die Besonnung stark reduziert, so dass hier nicht das Wärmebedürfnis dieser Tiergruppe optimal erfüllt wird. Auch das geringe Nahrungsangebot durch die Artenarmut der Vegetation oder deren völlige Fehlen spricht gegen eine überdurchschnittliche Eignung für diese Klasse.

#### *Fledermäuse*

Auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen wurde der Bestand untersucht. Dazu wurden die Gebäude und die wenigen möglicherweise nicht zu erhaltenden Altbäume auf geeignete Höhlungen im Stamm oder in der Rinde untersucht.

In den Gebäuden des Geltungsbereiches kommen potenzielle Sommer- oder Winterquartiere in Betracht und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind hier für diese Tiergruppe vor Beginn der Bauarbeiten oder des Abriss noch einmal zu überprüfen. Im April 2015 konnten in den für Fledermäuse wahrscheinlich zugänglichen Teilen der Gebäude keine Hinweise wie Reste von Beutetieren und Kotpuren oder Tiere selbst angetroffen werden.

Die reiche Ausstattung des angrenzenden Waldes und der Eigenheimgebiete mit Quartiermöglichkeiten und das Nahrungsangebot lassen aber annehmen, dass diese Tiergruppe im Plangebietes und dessen Umfeld vertreten ist.

#### *Vögel*

Auch für Vögel bieten die Bäume und Gehölze des Geltungsbereiches geeigneten Lebensraum. Mit Aufgabe der Nutzung und nur noch gelegentlicher Störung ist die Vergrämungswirkung stark zurückgegangen. Die überwiegende Anzahl der Bäume steht an den Rändern bzw. im südwestlichen Teil des Plangebietes (Übergang zum Wald). Aber auch die Offenflächen und sogar die Betonflächen mit der Wärmespeicherfunktion bieten für Vögel attraktive Nahrungshabitate. So wurden gerade innerhalb der Hofsituation Haussperlinge und Rotschwänzchen beobachtet, während am Waldrand Amsel und Eichelhäher auf Nahrungssuche erschienen.

#### Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Rahmen der forstwirtschaftlichen Standortkartierung wird bei dieser Form (Ostdeutsches Binnenklima) auch vom trockenen Klima des Tieflandes gesprochen und dieses als "Südmärkisches Klima" bezeichnet.

Nach Messdaten der Stationen Müncheberg und Lindenberg beträgt in der Region:

1. die mittlere Monatstemperatur 18 bis 19 °C im Juli und -1,2 im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8,1 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 32,4°C,
4. das mittlere Jahresminimum -17,7°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 560 mm, das statistische Maximum liegt mit 65 mm im Monat Juni.

Die vorherrschende Windrichtung liegt bei Südsüdwest bis Westnordwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 3,5 m/s.

Es handelt sich somit um ein Areal mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Das von der Planung betroffene Areal unterliegt zu überwiegenden Teilen dem lokalklimatischen Charakter einer eher weniger durchgrünten Siedlungsfläche, da es teils recht große



Baukörpervolumen sowie ausgedehnte, nicht überschirmte, teils auch vegetationsfreie offene Flächen aufweist.

Positive klimatische Effekte bewirken der südlich angrenzende Wald und einige vorhandene Großbäume. Diese überschatten jedoch nur einen kleinen Teil der vorhandenen Gebäude und Betonflächen.

So ist für den Großteil des Geltungsbereiches von ungehinderter Einstrahlung am Tage und Abkühlung in der Nacht sowie einem daraus folgenden verstärkten Aufheizungseffekt der Oberflächen auszugehen. Die daraus folgenden extremeren Temperaturverläufe und bewirken eine Erhöhung der Verdunstungsrate und eine geringere Luftfeuchtigkeit. Das Plangebiet wird deshalb in Zusammenhang mit den anstehenden Bodensubstraten einem trockenen Charakter zugeordnet.

Die Abgas- und Lärmbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr, ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen, da die Entfernung zur Storkower Straße und der geringe Verkehr auf dem Birkenweg hier nicht zu Beeinträchtigungen führen.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Plangebietes durch gemischte, meist ein- bis zweigeschossige Bebauung bestimmt, die sich an der Storkower Straße und westlich angrenzend am Birkenweg erstreckt. Nach Süden schließt sich ein großes Mischwaldgebiet an. Die benachbarten Grundstücke sind oft mit Eigenheimen bebaut und mit mehr oder weniger intensiv genutzten, sowie unterschiedlich großen Hausgärten und unterschiedlichem Baumbestand (meist Koniferen und Obstbäume) ausgestattet.

Das Plangebiet ist ebenfalls eingezäunt und wird, von der engeren Umgebung abweichend durch größere Baukörper bestimmt, die im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung als Besamungsstation errichtet wurden. Neben dem Wohn- und Verwaltungs- und Laborgebäude tritt besonders der flache, lang gezogene Stall in Erscheinung. Zusammen mit einem weiteren Nebengebäude bilden die beiden oben genannten eine doppelte Hofsituation, die sich außerdem durch einen hohen Anteil befestigter Flächen aus Ortbeton auszeichnet.

Westlich des Eingangsbereiches von der Storkower Straße stehen 4 ältere Bäume (Ulmen und Ahorn) die durch ihre Höhe und mächtigen Kronen prägend sind. Nach der Nutzungsaufgabe haben sich im Grenzbereich auch einige Sämlinge eingefunden die zu Jungbäumen herangewachsen sind. Auf Grund der in mehreren Schritten aufgegebenen Nutzung schreitet die Gehölzsukzession generell voran (tlw. werden bereits Rampen und Fugen besiedelt) und der Anteil der reinen Offenflächen nimmt langsam ab.

Auch südlich des Stallgebäudes hat sich Gehölzaufwuchs etabliert (s. Abschnitt „Flora“). Daran wiederum schließt sich eine beräumte Fläche ohne Vegetation und der Waldrand an. Hier haben bereits Rückbaumaßnahmen und erste Gehölzpflanzungen stattgefunden.

Im Südwesten dominieren Bäume verschiedener Altersgruppen und Arten; fast ausschließlich jedoch Laubbäume. Diese in der Vergangenheit offenbar vergleichsweise wenig genutzte Fläche bildet einen fließenden Übergang zum südlich angrenzenden Wald.

## **B) Bewertung**

### Boden

Im Plangebiet bestehen bereits massive Beeinträchtigungen des Bodens, die durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung und Bodenabtrag hervorgerufen wurden. Die geplante bauliche Entwicklung wird die bisherige Situation mit den maximal zulässigen Werten nur unwesentlich verändern; d.h. erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden vermieden. Zukünftig sind dennoch möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Bei den Flächenbefestigungen sind total versiegelnde Systeme zu vermeiden. Dies könnte z.B. bei dem Ersatz von Ortbetonflächen durch Pflastersysteme eintreten.



Temporäre Gefährdungen ergeben sich bei der Errichtung der Gebäude und der Anlage befestigter Flächen sowie weiterer Infrastruktur durch Baumaschinen (Treib- und Schmierstoffe) bzw. durch Bodenverdichtung oder Lagerung von Baumaterialien. Bei Einhaltung der geltenden technischen Regeln und Normen sind solche Eingriffe aber zu vermeidbar.

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

#### WA 1

Größe WA 1 6060 m<sup>2</sup>

Zul. GRZ 0,4 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 6060 m<sup>2</sup> = 3636 m<sup>2</sup>

#### WA 2

Größe WA 2 1968 m<sup>2</sup>

Zul. GRZ 0,25 + 0,125 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 1968 m<sup>2</sup> = 738 m<sup>2</sup>

Summe

= 4.374 m<sup>2</sup>

Die Verkehrsflächen bleiben wie im Bestand und sind daher neutral für die Bilanz.

Diesen errechneten Werten stehen folgende Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand gegenüber:

Kategorie	Fläche In m <sup>2</sup>	Einschränkung der Bodenfunktionen	anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen	1.489	100%	1.489
Versiegelte Flächen Beton, Bitumen, Plattenbeläge u. ä.	1.930	100%	1.930
befahrene, verdichtete Flächen ohne Vegetation	1.500	70%	1.050
Vegetationsflächen mit nennenswertem Strauchbestand u. vgl.	4.429	0%	0
<b>SUMME</b>	<b>9.348</b>		<b>4.469</b>

Im Vergleich zwischen Bestand (4.469 m<sup>2</sup>) und Planung (4.374 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit eine nahezu gleichwertige Versiegelungsrate (-95 m<sup>2</sup>). Damit ist keine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten, was u. a. für die Versickerungsleistung von Bedeutung ist.

#### Arten / Biotope

Der Wirkungsgrad der Biotope innerhalb eines Landschaftsraumes ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität der Einzelbiotope bzw. der Biotopkomplexe und deren Vernetzung. Dafür sind die wichtigsten Bewertungskriterien die Seltenheit der vorhandenen Biozönosen, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund. Der betrachtete Geltungsbereich ist auf Grund seiner in weiten Teilen sehr armen Vegetationsausstattung und des Störungsgrades als aktuell eher artenarm einzuschätzen. Dabei ist zu beachten, dass durch Rückbaumaßnahmen im südlichen und östlichen Randbereich frisch abgeräumte Flächen existieren, die noch keinen nennenswerten Vegetationsbestand aufweisen (April 2015). Viele der vorkommenden Gehölze und auch einige andere Pflanzen



sind als Obst- und Ziergehölze Relikte der ehemaligen Nutzung bzw. haben sich über die Entsorgung von Gartenabfällen verbreitet.

Dessen ungeachtet wird durch die geplante Erweiterung der Bebauung in den Südwesten und den damit verbundenen Eingriff in den Gehölzbestand dort die Lebensraumqualität für einige Arten beeinträchtigt. Die weniger empfindlichen Arten der Gärten und Siedlungen können hier dennoch mit dem Menschen weiter koexistieren, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und einige Kleinsäuger zutrifft. Einige dieser Arten sind auf vom Menschen geschaffene Offenflächen oder Strukturen angewiesen, die seltene Naturelemente ersetzen und es ihnen erlauben das artspezifische Brutverhalten durchzuführen. So soll die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (Erhaltungs- und Pflanzgebote, GRZ) zulässige Situation mittelfristig für diese Artengruppe eine ähnliche Lebensraumqualität, wie im Bestand erhalten oder diese aufwerten. Dies kann erreicht werden durch die Erhaltung wesentlicher Teile des älteren Baumbestandes, den Ausgleich der Verluste und die Anreicherung mit weiteren Bäumen sowie Sträuchern. Auch die an den Boden gebundenen Arten der Siedlungen und siedlungsnaher Bereiche verlieren durch die Nachnutzung der Bebauung und lediglich zwei zusätzlich mögliche Eigenheime keine Ansiedlungs- bzw. Ausbreitungsmöglichkeiten. In Folge der angestrebten stärkeren inneren Strukturierung und der nur sehr geringen baulichen Entwicklung sind nur wenige störungsempfindliche Arten von Beeinträchtigungen betroffen. Diese können aber gerade durch die Maßnahmen südlich des Plangebietes in die Zone eines sich entwickelnden Waldrandes (Kompensationsfläche) ausweichen. Die Schwerpunkte der in diesem Lebensraum auftretender Tierarten müssen aber innerhalb der ausgedehnten Waldrand- bzw. Wald-Siedlungsübergangszone hier am südlichen Rand der Stadt Beeskow liegen, womit deren Bestand durch die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen durch den BP W18 nicht gefährdet ist.

Im Zusammenhang mit der direkt südlich angrenzenden Kompensationsmaßnahme ergibt sich durch die Nachnutzung des Standortes der Besamungsstation und der wesentlichen Gebäude insgesamt immer noch eine Reduzierung der über viele Jahrzehnte genutzten Siedlungsfläche.

Aus den Zielen des besonderen Artenschutzes gehen auf einer durch Wohngebäude geprägten Fläche die folgenden allgemeinen Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften hervor:

Erhalt und Förderung von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Baufläche mit Einzelgehölzen, Gruppen und Hecken, Erhalt von älteren Bäumen
- Anlage und Erhalt von Niststrukturen wie Trockenmauern, Totholzstapeln (Benjes-Hecke), sonnenexponierten Wänden, Holzstapeln u.a.
- Erhaltung von offenen Erdoberflächen und unbefestigten Gehwegen
- zusätzliches Anbringen von Quartieren und Nisthilfen in Grünflächen oder am Gebäude
- Angebot an mikroklimatisch differenzierten Standorten (z.B. Offenflächen, Hecken, verschattete Bereiche)

Förderung des Nahrungsangebotes:

- Duldung und Erhalt von Wildkräutern
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden auf den Grünflächen und Verkehrsrandbereichen (Säume)
- Förderung des Trachtangebotes durch Pflanzung bzw. Ansaat von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen, Stauden und Obst

Es können auch unter Beachtung einer hohen Aufenthaltsqualität im Wohnbereich und im Wohnumfeld fast alle prägenden, älteren Bäume erhalten werden. Wesentliche Eingriffe zeichnen sich aber im Gebiet am Birkenweg ab, wo Eigenheime errichtet werden sollen.





Tabelle: Übersicht Bäume mit Ersatzbedarf

Nr.	Art	Stamm- durch- messer in cm	Kronen- durch- messer in m	Sonstiges	Ersatz- bedarf
1	Fagus sylvatica	45	10	festgesetzt	-
2	Quercus petraea	80	13	festgesetzt	-
3	Fagus sylvatica	50	8	festgesetzt	-
4	Quercus petraea?	35	6	Innerhalb einer Waldfl.	*
5	Quercus petraea	65	11	Innerhalb einer Waldfl.	*
6	Quercus petraea	40	7	Innerhalb einer Waldfl.	*
7	Betula pendula	32	6	Innerhalb einer Waldfl.	*
8	Betula pendula	32	6	Innerhalb einer Waldfl.	*
9	Quercus petraea	29	6	Innerhalb einer Waldfl.	*
10	Quercus petraea	60	8	Innerhalb einer Waldfl.	*
11	Quercus petraea	38	5	Innerhalb einer Waldfl.	*
12	Quercus petraea	65	12	festgesetzt	-
13	Quercus petraea	75	12	festgesetzt	-
14	Acer platanoides	30	7	-	1
15	Acer platanoides	62	12	festgesetzt	-
16	Ulmus minor	50	12	Festgesetzt, 2 Stämme	-
17	Ulmus minor	100	10	festgesetzt, 2 Stämme	-
18	Ulmus minor	62	10	Festgesetzt, 2 Stämme	-
19	Pinus sylvestris	30	6	festgesetzt	-
20	Acer pseudo-platanus?	25	7		1
	Summe				2



Die bei Ersatzbedarf mit \* ausgewiesenen Bäume sind lt. Stellungnahme der untere Forstbehörde Bestandteil einer Waldfläche. Entsprechend fallen diese unter die zu leistende Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens. Ein Ersatz für die Einzelbäume ist entsprechend nicht gesondert vorzunehmen.

Darstellung Waldeigenschaft (Fläche grün hinterlegt)



Bild – durch die Forstbehörde als Wald festgestellte Fläche innerhalb des BP-Gebietes.

Durch die vertraglich festgesetzte Pflanzung von 2 weiteren Bäumen südlich des BP-Gebietes und weitere 5 Obstbäume im östlichen Plangebietsbereich (Maßnahmenfläche) kann dort bis in den BP-Geltungsbereich mittelfristig ein Überschirmungsgrad erreicht werden, der weit über dem Zustand der vorangegangenen Nutzung liegt. Allein dadurch und die Festsetzung von 110 m Heckenpflanzungen verbessern sich auch die Brutmöglichkeiten für viele Vogelarten.

Ggf. können die Flächen südlich des Plangebietes (Abrißbereich) im Rahmen der zu leistenden Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens bestockt werden.

### Klima / Luft

Der ungleichmäßig verteilte Bestand an Großgehölzen und die unmittelbare Lage am Waldrand verursachen, je nach Grad der Ver- bzw. Überschattung ein differenziertes Mikroklima. Insbesondere im Bereich des Hofes mit seinen ausgedehnten Ortbetonflächen und den umgebenden Gebäuden sind eine starke Einstrahlung und Wärmespeicherung zu verzeichnen. Dagegen überschatten im Eingangsbereich 4 Altbäume eine größere Fläche und mildern diese Effekte. Auch der im Süden angrenzende und im Südwesten bis in das Plangebiet streichende Wald wirkt positiv auf das Klima, da starke Wärmespeicherung vermieden und Luftbewegungen sowie Verdunstung reduziert werden.



Ein Verlust an Bäumen und die Erweiterung der Bebauung oder zunehmende Versiegelung der offenen Flächen können die negativen Effekten verstärken. Dem sollte entsprechend durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und festgesetzte Pflanzungen begegnet werden, die mittelfristig eine zunehmende Überschildung durch Bäume bewirken. Dabei werden die vorhandenen und verbleibenden Bäume ergänzt und insgesamt werden auch im Sinne des Landschaftsbildes positive Wirkungen erzielt. Vom Rückbau eines Gebäudes und der Bepflanzung von dessen ehemaliger Grundfläche rückt mittelfristig der Wald weiter nach Norden und das Plangebiet profitiert von dessen ausgleichender klimatischer Wirkung.

### Landschaftsbild

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche des BP Nr. W 18 wird im Rahmen der geplanten Festsetzungen ein erheblicher Unterschied im Nahbereich nur im Südwesten, am Birkenweg zu verzeichnen sein. Die Wahrnehmbarkeit aus den Mittel- und Fernbereich ist nicht gegeben. Jedoch wird damit keine grundsätzliche Abweichung zur aktuellen städtebaulichen Struktur auftreten, da der Bebauungsplan die alte Hofstruktur aufnimmt und nur an Stelle des nunmehr südlichsten Gebäudes (Stall) ein kürzerer Baukörper zugelassen werden soll. Das Hauptgebäude und ein Nebengebäude werden in die geplante Nutzung integriert und in ihrer Grundform nicht verändert. Die ausgewiesenen Baugrenzen folgen damit sehr klar der bestehenden Situation.

Dem Verlust von Bäumen im südwestlichen Teilbereich steht eine Aufwertung der Gesamtsituation entgegen, da durch die einige Jahre zurückliegende Nutzungsaufgabe bereits Zerfallserscheinungen an den Gebäuden auftreten, die Freiflächen brach fielen und auch Vandalismus nicht vollständig vermieden werden konnte. Durch die festgesetzte Erhaltung der wesentlichen älteren Bäume und deren Vervollständigung mit 2 Neupflanzungen (südlich des Plangebietes) und ggf. Neubestockung im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens und weiteren 110 m Hecke kann die harmonische Einbindung der größeren Baukörpers in die umgebenden Eigenheimgebiete noch weiter verbessert werden. Die Sicherung von erhaltenswerten Altbäumen bewahrt zudem, gemeinsam mit der Nachnutzung der wesentlichen Gebäude die Wahrnehmung einer „gewachsenen“ Situation. Die Zulässigkeit neuer Baukörper und der Verlust von Vegetationsfläche bzw. Bäumen werden aber im Nahbereich am Birkenweg erhebliche Auswirkungen haben und hier die Siedlung verdichten. Von der Entwicklung des Waldrandes (Kompensationsfläche) am südlichen Plangebietsrand mit dem angestrebten artenreichen Gehölzbestand dagegen profitieren wiederum die Bewohner des Plangebietes, da sonst keine Einsicht besteht bzw. dort keine öffentlichen Verkehrswege verlaufen.

## **2.5 Altlasten**

Im Rahmen der bisherigen Beteiligungen zum Planvorhaben hat sich die unter Bodenschutzbehörde wie folgt geäußert:

Für die im Plangebiet angekündigten Gebäudeabbruchmaßnahmen ist vor Maßnahmenbeginn ein Abfallentsorgungskonzept bei der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen, das Auskunft über Art und Umfang der zu erwartenden Abfälle, in Anspruch zu nehmende Transporteure und in Anspruch zu nehmende Abfallentsorger gibt. Die Pflicht zur Offenlegung der abfallrechtlichen Sachverhalte ergibt sich aus § 47 (3) des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012, geändert durch § 44 (4) des Gesetzes vom 22.05.2013.

Altlasten, die im Altlastenkataster des LOS eingetragen wären, sind somit im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch sind entsprechend der Aussagen der unteren Naturschutzbehörde und vor Ort erkennbar Gebäudeteile als Sondermüll zu entsorgen (z.B. asbesthaltige Baustoffe) bzw. durch die Vornutzung belastet, so dass eine Entsorgung als allgemeiner Bauschutt nicht möglich ist.



Eine Kennzeichnung im BP-Gebiet als Altlastenstandort ist somit nicht notwendig.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstück 143), bzw. im Eigentum der öffentlichen Hand (Birkenweg, Storkower Straße). Die zukünftige Nutzung im Plangebiet erfordert eine Teilung des Flurstücks 143, Flur 7, Gemarkung Storkow.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W18 im Wesentlichen als Grünfläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich der Zufahrt von der Storkower Straße ist Bestand der Wohnbaufläche an der Storkower Straße. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen von den Darstellungen des FNP abweichen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Der FNP ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen (im Fall des BP W18 durch Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP, Ablösung der Grünfläche in der Größenordnung von ca. 0,8 ha).

Die das Plangebiet des BP W 18 umgebenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Norden, Osten, Westen direkt angrenzend Wohnbauflächen,
- Süden direkt angrenzend Grünfläche, im weiteren Wald
- Nördlich, jenseits der L422, Wohnbau- und Mischbauflächen.

Die nächstgelegene im FNP eingetragene Hauptstraße ist die Storkower Straße (L422). Südlich des Plangebietes des BP (jenseits der Waldfläche verläuft die Kohlsdorfer Chaussee (L422).

Im weiteren Umfeld sind östlich das Wasserwerk Beeskow und nordöstlich der Friedhof Beeskow im FNP eingetragen.

Im Bereich des Plangebietes des BP W 18 ist im FNP kein Bodendenkmal eingetragen.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet sind dem FNP nicht zu entnehmen.



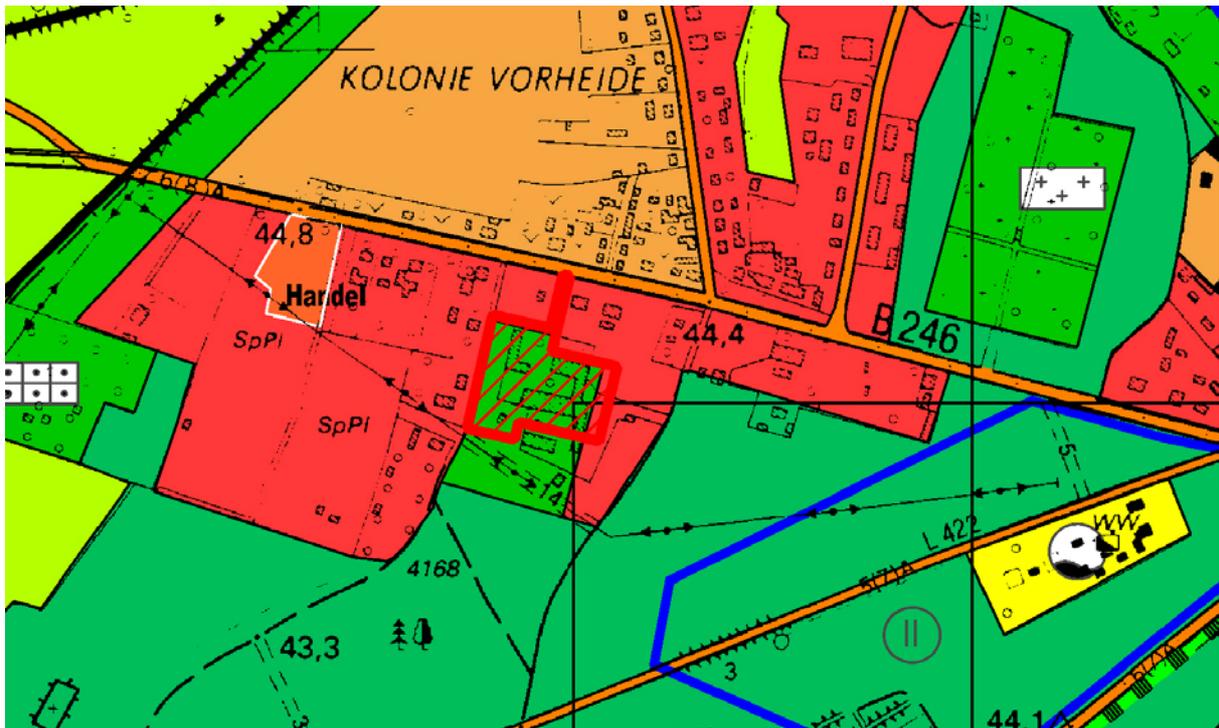


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung + rote Schraffur = Plangebiet BP Nr. W 18)

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### *FFH*

Das Plangebiet des BP W18 liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ in einer Entfernung von 690 m (im Südosten), jenseits der Kohlsdorfer Chaussee und der Lübbener Chaussee.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein FFH-Gebiet sind durch die geplanten Maßnahmen somit nicht erkennbar.

#### *Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete*

Das Plangebiet des BP W18 liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG Schwiellochsee	450 m südöstlich
NSG Spreewiesen südlich Beeskow	690 m südöstlich

Die Gebiete befinden sich jenseits der Kohlsdorfer Chaussee und der Lübbener Chaussee.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf die genannten Schutzgebiete sind somit nicht gegeben.





Bild – Lage der Schutzgebiete – BP-Gebiet = rote Markierung  
 LSG = grüne Schraffur, NSG = dunkelgrüne Fläche, FFH = braune Schraffur

### 3.3 Denkmalschutz

#### *Bodendenkmale*

Das Plangebiet liegt nach bisherigem Kenntnisstand nicht im Bereich eines Bodendenkmals.

#### *Baudenkmale*

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes des BP Nr. W 18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“ umfasst teilweise das Areal der ehemaligen Besamungsstation. Die erstreckte sich früher weiter Richtung Süden. Hier sind Gebäude bereits abgerissen.



Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung: Beeskow

Flur: 7

Flurstück: 143 tlw., 136 tlw., 246 tlw.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen (Osten, Westen, Norden) von Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Grünflächen/ Wald (Süden) eingeschlossen.

Die geplante Wohnanlage (Ensemble Mietwohnungsbau + 2 Eigenheimgrundstücke) befindet sich im Bereich des Flurstücks 143. Das Flurstück 143 muß im Zuge der geplanten Entwicklung geteilt werden.

## 1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W18 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.03.2015 gefasst worden. Grundlage für den Beschluss ist der Antrag eines privaten Investors zur Errichtung einer Wohnanlage auf der siedlerisch vorgeprägten Fläche.

Im Rahmen der Diskussion bei der Planaufstellung ist der Plangebietsbereich modifiziert worden. In Ergänzung der Mietwohnanlage, die z.T. den vorhandenen baulichen Bestand nachnutzt, werden am Birkenweg zur Abrundung 2 Eigenheimgrundstücke ausgewiesen.

Es ist beschlossen worden, ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20000 qm – im BP „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“ liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 2.916 qm, unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO bei ca. 4.374 qm) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 4 vom 23.03.2015 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 13.04.2015 bis zum 24.04.2015 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen dieser Frist sind folgende Äußerungen zum Planvorhaben vorgebracht worden:

*Anwohner Storkower Straße 25 d und f*

- Es wird mitgeteilt, dass gegen den geplanten Umbau im BP W 18 keine Einwände bestehen.
- Im Zuge der zu erwartenden Um- und Ausbaumaßnahmen wird darauf verwiesen, dass die Ein-/ Ausfahrten des Zuweges mit den angrenzenden Grundstücken (Storkower Straße 25d und f) mit einer Breite von 5 m nicht für Schwerlasttransporte geeignet sind. Diese schmale Zufahrt zum Grundstück des Bauobjektes ist nur für Pkw, Kleinstverkehr und Feuerwehr-Notfall ausgelegt. Der Unterbau dieses Zuweges ist breitseitig nicht unterkoffert, sondern mit Füllsand und Feldsteinen verdichtet. Als die damalige Besamungsstation noch in Betrieb war, sind zum damaligen Zeitpunkt des Objektumbaus die Zufahrtsstraßen zum Stadtwaldchen (ehemals Panzerstraße) 2 Ein- und Ausfahrten, hergestellt für Schwerlasttransporte wie Stroh-, Tier-, Gülle-, Kohle- und Futtertransporte geschaffen worden, auch wegen der Lärm- und Geruchsbelästigung der anliegenden Einwohner. Es wird dringlich empfohlen, diese beiden Einfahrten auch während der Bauphase zu aktivieren und weiterhin zu nutzen, schon um den Transportlärm weitestgehend zu minimieren. Erwähnenswert ist, dass im schmalen Zuweg von der Landesstraße zur zukünftigen



Baustelle im Einvernehmen mit dem damaligen Straßenwesen von den Stellungnehmenden 2 Drainagen (am Anfang und Ende de Zuweges) mit 2 Abflüssen gesetzt wurden. Dies war erforderlich, weil durch das Aufbringen einer neuen Straßendecke der Zuweg tiefer lag und das Regenwasser auf die Grundstücke floß. In der Anlage zur Stellungnahme werden Fotos beigelegt, die belegen, wie der Zuweg durch Schwerlasttransporte bei der Schrottberäumung (Februar 2015) und die Drainage einschl. Anschrägung beschädigt wurden. Die Anchrägung wurde erst im September durch den Stellungnehmenden erneuert. Zu erwähnen ist, dass die Stellungnehmenden zwar nur ein Wegerecht haben, aber den Zuweg bisher auf eigene Kosten pflegen. Auch auf die Staubentwicklung aufgrund der Gebäudenähe wird aufmerksam gemacht. Des Weiteren wurden die Fassaden der Wohngebäude und des Nebengelasses des Stellungnehmenden vor 3 Jahren kostenintensiv erneuert. Das Wohnhaus ist nur 2,25 m vom Zuweg entfernt und für Verwerfungsschäden an den vorhandenen Gebäuden Storkower Straße 25d und f wird bereits heute kostenpflichtig aufmerksam gemacht. Es wird gebeten, die dargelegten Probleme und Bedenken bei der Genehmigung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

**(1)**

*Zu (1)* – die vorgetragenen Bedenken betreffen die Bauausführung, nicht die grundsätzliche Beplanung und Bebauung des Plangebietes BP W 18. Durch die Bedenken wird nicht die Umsetzung der Planung (BP W18) infrage gestellt, es wird auf mögliche Konflikte im Rahmen der Umsetzung hingewiesen. Die Informationen werden an die nachfolgenden Planungsebenen und die Bauausführung weitergegeben.

Am 29.04.2015 fand zur Information der Anwohner über das geplante Bauvorhaben eine Anwohnerversammlung statt (Teilnehmer: Bauherr, Planungsbüro Ausführungsplanung, 18 Anwohner). Grundsätzlich und weitestgehend stieß das Vorhaben, die Anlage wieder zu beleben, auf Zuspruch. Mögliche Konflikte wurden wie folgt benannt:

- Zufahrten – warum 2 Zufahrten? **(1)**
- Birkenweg – mehrere Anwohner betonen, dass sie keinen Ausbau des Birkenweges wollen. Die Grundstücke liegen teilweise auf dem Weg, der selbst schon aus mehreren Flurstücken besteht. Diese komplexe Konstellation sehen viele als schwierig. **(2)**
- Parkplätze im BP-gebiet – die Vielzahl der Parkplätze an der Zufahrt Birkenweg stößt auf Kritik. Es wird viel Lärm, Unruhe und zu viel Verkehr befürchtet. Der Vorschlag wird geäußert, die Parkplätze weiter nach Süden (Richtung Wald) zu verlagern. **(3)**
- Baufahrzeuge - Welche Zufahrten werden genutzt, sind die vorhandenen Wege dafür belastbar? Das Zerfahren der Wege und Rißbildung / Schäden an den Wohnhäusern werden befürchtet. **(4)**
- Versorgungsmedien – Seitens der Anwohner wird um rechtzeitige Informationen bei Erdarbeiten in den Wegen gebeten. **(5)**

Der geplante Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen und im Bereich der Parkplätze (Hecken) wird positiv aufgenommen.

*Zu (1)* – durch den BP (Stand Entwurf Mai 2015) werden keine Vorgaben zu den Zufahrten gemacht. Da sowohl von der Storkower Straße als auch vom Birkenweg im Bestand Zufahrten vorhanden sind, ist vom Investor vorgesehen, jeweils 1 Zufahrt (vom Birkenweg und von der Storkower Straße) weiter zu nutzen.

*Zu (2)* - Der Birkenweg ist eine Nebenstraße der Storkower Straße, erschließt die hier liegenden Wohngrundstücke und geht nach Ende der Wohnbauflächen in einen Waldweg über. Die Oberflächenbefestigung des Birkenweges ist unterschiedlich (Bitumendecke, Schotter, verdichtete Sandflächen). Der Zustand insgesamt ist schlecht. Er besteht in Höhe des Plangebietes des BP W 18 aus mehreren Flurstücken (117, 351 – Gemarkung Bornow Flur1; 246 – Gemarkung Beeskow Flur 7). Der Birkenweg ist im Rahmen dieser Katasterausweisung mit einer geringen Breite versehen. Im Bereich der Flurstücke 117/ 246 – ca. 7 m an der schmalsten Stelle, im Bereich des Flurstücks 120 (Wohngrundstück) – ca. 3,90 m, im Bereich der Flurstücke 351/ 246 – ca. 6,70 m an der schmalsten Stelle. Tlw. (im Bereich des



Flurstücks 120 und im südlichen Bereich im Bereich des Flurstücks 143 – Wendeanlage) verläuft die vom Verkehr genutzte Strecke auf privaten Grundstücken. Der BP W 18 weist (soweit im Plangebiet liegend) die Flurstücke des Birkenweges als Verkehrsfläche aus. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche über den bestehenden Katasterbestand hinaus ist nicht geplant. Zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger werden zur Behandlung des Birkenweges Vereinbarungen getroffen und vertraglich fixiert (die Zufahrt zum BP W 18 im Birkenweg erfolgt im Bereich nahe der nördlichen Flurstücksgrenze – Festsetzung im BP „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“; bis zur Zufahrt erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers ein Ausbau des Birkenweges mit Bitumendeckschicht, darüber hinaus erfolgt eine Befestigung mit Schotter). Im südlichen Bereich des BP W 18 kommen lediglich 2 Eigenheimgrundstücke zum Bestand dazu. Weiterhin wird vertraglich zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger geregelt, dass Regenwasser von der Verkehrsfläche Birkenweg auf dem Flurstück 143 der Versickerung zugeführt wird (Festsetzung einer Versickerungsfläche im WA2 und tlw. im WA1).

Zu (3) – Der BP weist die Stellplätze für die geplante Wohnanlage im Nordosten des WA 1 aus. Dies garantiert das schnellste und damit störungsärmste Erreichen der Stellplätze von der Storkower Straße aus. Ein Verschieben der Stellplätze Richtung Süden würde einen weiteren Weg zum Erreichen der Stellplätze bedeuten. Stellplätze im Wald oder Waldnähe würde darüber hinaus je nach Nähe zum Wald naturschutzfachliche Konflikte erzeugen. Insgesamt ist die Anzahl der Stellplätze (entsprechend Vorentwurf Januar 2015 waren 18 Wohnungen geplant, aktuell reduziert sich diese Zahl durch die Ausweisung der beiden Eigenheimgrundstücke) ohnehin sehr gering.

Zu (4) und (5) - die vorgetragenen Bedenken betreffen die Bauausführung, nicht die grundsätzliche Bepanung und Bebauung des Plangebietes BP W 18. Durch die Bedenken wird nicht die Umsetzung der Planung (BP W18) infrage gestellt, es wird auf mögliche Konflikte im Rahmen der Umsetzung hingewiesen. Die Informationen werden an die nachfolgenden Planungsebenen und die Bauausführung weitergegeben.

Mit Schreiben vom 20.03.2015 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

#### *Gemeinsame Landesplanung*

Der LEP B-B 2009 ist mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt worden. Durch Beschluß vom Bundesverwaltungsgericht vom 17.03.2015 ist die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision abgewiesen worden. Der LEP B-B kann damit derzeit keine Anwendung finden. Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Grundlage für die Beurteilung von Planungen und Maßnahmen gem. § 4 Raumordnungsgesetz.

Der LEP I weist Beeskow die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Festlegungskarte des LEP GR enthält im Bereich des Vorhabens keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Ziel 1.1.6 schränkt die Wohnsiedlungsentwicklung in Gemeinden ohne ober- und mittelzentrale Funktion auf die Eigenentwicklung ein. Beeskow als Mittelzentrum ist davon nicht betroffen. Ziele der Raumordnung aus dem LEP GR und aus dem LEP I stehen der beabsichtigten Planung daher nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 postuliert Innen- vor Außenentwicklung und orientiert prioritär auf den Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachen bei der Siedlungsentwicklung. Die Planungsziele berücksichtigen infolge der Lage innerhalb des Mittelzentrums Beeskow und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet diese Grundsätze der Raumordnung.

Hinweis: Die Landesregierung beabsichtigt die Rechtsverordnung des LEP B-B kurzfristig rückwirkend wieder in Kraft zu setzen. Von diesem Zeitpunkt an wird der LEP B-B wieder zu beachten sein. Auf der Grundlage des LEP B-B ergäbe sich folgende Bewertung der Planungsabsicht:



Beeskow ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft (Ziel 2.9 LEP B-B). die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr.1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Eine quantitative Begrenzung der Wohnsiedlungsentwicklung besteht nicht.

Damit wäre für die Planungsabsicht auch nach Wiederinkraftsetzung der LEP B-B kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

*Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree*

Die aus dem FNP der Stadt Beeskow entwickelte BP ist an die regionalen Zielsetzungen der Raumordnung angepasst und wird befürwortet. Die Stadt Beeskow erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt damit eine regional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion. Das BP-Gebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen der Stadt.

*Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Immissionsschutz – der Geltungsbereich des BP befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage. Eine Vorbelastung besteht durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen auf der L422. insbesondere im Nachtzeitraum ist davon auszugehen, dass die Erwartungen auf angemessenen Schutz nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht erfüllt werden können. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012. in der weiteren Planung sollte je nach Art der baulichen Nutzung die Vorbelastung durch Verkehrslärm Berücksichtigung finden, ggf. können Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen aufgenommen werden.

Wasserwirtschaft – es ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zum Vorhaben. Geplante Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/ -bewirtschaftung sind rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzuklären.

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*  
s. Punkt I.2.5 „Altlasten“

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde*

Das Plangebiet befindet sich im errechneten Einzugsgebiet in der Zone IIIA des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beeskow. Ein Zeitrahmen bis zur Inkraftsetzung des neuen Wasserschutzgebietes kann nicht benannt werden, da sich die Unterlagen mit der Berechnung für das zukünftige Wasserschutzgebiet noch zur Prüfung beim zuständigen Landesamt befinden. Für die Schutzzone werden Verbote in einer Verordnung zum Schutzgebiet erlassen, diese derzeit noch nicht zu benennen sind.

Grundsätzlich ist die Umsetzung des VBP möglich, dabei ist mit erhöhten Anforderungen aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Wasserwerks Beeskow zu rechnen.

*Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, FB Bauleitplanung*

Die Stadt Beeskow strebt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen BP auf der Grundlage des § 13a BauGB an. Als mögliche Innenentwicklung kommen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht. Bei dem hier zu beplanenden Areal handelt es sich um eine Fläche, die mit einem Verwaltungs- und Technikgebäude, einem Stallgebäude und einem Garagenkomplex versehen ist. Eine Zuordnung zum Innenbereich ist nicht gegeben. Es handelt sich um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“. Das Objekt ist nicht mehr in Nutzung.

Brachgefallene Flächen mit aufgegebenen Vornutzung, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, fallen unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Anwendung des § 13a BauGB setzt voraus, dass das Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Die Planfläche schließt nördlich und westlich an bauliche Nutzungen an, ist also als innerhalb des Siedlungsbereichs liegend zu werten.

Das Gebiet soll zu einer Wohnanlage mit notwendigen Nebenanlagen entwickelt werden. Der rechtswirksame FNP der Stadt stellt für den betreffenden Bereich Grünfläche dar. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen von den Darstellungen des FNP abweichen. Eine



Änderung des FNP in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der FNP ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Nach den vorliegenden Unterlagen sind lediglich Wohnungen und die zugehörigen Nebenanlagen geplant. Danach wäre eine Festsetzung eines reinen Wohngebietes ausreichend. **(1)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde*

Einwendungen:

Artenschutz (§ 44 BNatSchG) – durch den Abriß sowie den Umbau der bestehenden Altbausubstanz können Belange des Artenschutzes berührt sein. Für die Vollzugsfähigkeit des BP ist daher durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Es ist eine Begutachtung der bestehenden Gebäudesubstanz bezüglich gebäudebrütender Arten durchzuführen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit der uNB im Vorfeld abzustimmen.

Baumschutz – auf dem Grundstück befinden sich geschützte Gehölzstrukturen. Die Planung und die Bauausführung ist so auszurichten, dass ein Erhalt gewährleistet werden kann. Sofern im unmittelbaren Bereich der vorhandenen/ künftigen Gebäude Gehölzrodungen zwingend erforderlich sind, ist eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes sowie die Prüfung bezüglich gehölzbewohnender Tierarten durchzuführen. Dies ist zu dokumentieren, ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit der uNB im Vorfeld abzustimmen.

Hinweis:

Auf dem Gelände wurde eine Ersatzmaßnahme (Teilentsiegelung 1940 m<sup>2</sup>) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens „Biogasanlage Tauche“ festgesetzt. Eine Neubebauung ist für diesen anteiligen Bereich auszuschließen und im VBP entsprechend darzustellen.

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde*

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG, 24.05.2004) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen, u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

*Zu (1)* – entsprechend Umgebung wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Im Plangebiet selbst wird auch die Verwaltung der Wohnanlage untergebracht. Darüber hinaus ist es denkbar, dass im WA1 perspektivisch nicht störende, keinen größeren Verkehr erzeugende und an die Umgebung angepasste Kleinstunternehmen (denkbar im westlichen Gebäude des WA1) ihren Platz finden. Diese wären im Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Am 02.06.2015 hat der Bauausschuß der Stadt Beeskow über den Entwurf zum BP Nr. W 18 beraten. Die darauf nachfolgende Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2015 hat den Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden zum Entwurf zum BP Nr. W 18 gefaßt.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslage in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015 beteiligt.



Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/ der NACHBARGE- meinden fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt (Anschreiben vom 21.07.2015). Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

*Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung*

- Mit dem vorliegenden BP soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung, hier aufgrund der Unterbringung von nur Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen, ein Reines Wohngebiet zu schaffen, wurde durch Präzisierung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet abgewehrt.
- Im Bereich WA 2 sollen lt. Begründung zum BP 2 Einfamilienhäuser entstehen. Der BP legt dafür nur 1 Baufenster fest. Möglich wäre damit auch die Errichtung nur eines Gebäudes. Um das auszuschließen, bietet sich die Festsetzung von Einzelbaufenstern oder max. Grundflächen je Gebäude an. **(1a)**
- Bemerkungen zur Planzeichnung:
  - Nebenanlagen und Stellplätze sollen nur auf entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Die Flächen sind lt. Legende mit einer roten Umrandung versehen. Auf der Planzeichnung ist eine eindeutige Umgrenzung der Flächen nicht ersichtlich.
  - Lt. Begründung zum BP sind erhaltenswerte Altbäume in ihrem Bestand zu sichern. In der Planzeichnung sind die Bäume enthalten, die in der Legende nicht als „zum Erhalt“ festgesetzt sind (nicht in der Legende erläutert).
  - Die Planzeichnung enthält 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Die Fläche MF 1 ist auf dem Plan zu kennzeichnen. **(1b)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde*

- Einwendungen – MF 2 – private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage, Ausgleichsfläche. Die Darstellung als private Grünfläche (Gartenanlage) ist langfristig nicht die geeignete Festsetzung für den dauerhaften Erhalt/ Schutz der Ersatzmaßnahme (Teilentsiegelung 1940 m<sup>2</sup> für Biogasanlage Tauche). Erfahrungsgemäß treten nicht im Sinne des Naturschutzes bzw. des Kompensationsziels intensivere Nutzungsformen auf. Die Festsetzung muß eine intensivere Nutzung ausschließen, ggf. ist eine andere, gleichartige Maßnahme (Entsiegelung) an anderer Stelle zu prüfen. Nach geltender Rechtsprechung ist die gleichzeitige Festsetzung als Grünfläche und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nicht zulässig, wenn es um die Sicherung einer Ersatzmaßnahme geht. **(2a)**
- Artenschutz – Auf BP-Ebene ist sicherzustellen, dass die Realisierung der getroffenen Festsetzungen nicht zwangsläufig und dauerhaft an den artenschutzrechtlichen Zugriffs- verboten scheitert. Entsprechend der Untersuchung zum Artenschutz (Zustand April 2015) wurde festgestellt, dass geeignete Strukturen für bestimmte Fledermausarten und Vogelarten vorliegen. Von Seiten der uNB wird eine in Bezug auf die ermittelten Arten konkretere Prüfung (Prüfung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren, Vögel - Bruthöhlen und Nester) bereits auf der Ebene des BP empfohlen. Ein solches Vorgehen ist vorteilhaft und jedenfalls bei BP mit einer baldigen Realisierungsabsicht sinnvoll. Hier muß dann – sofern nicht aus anderen Quellen (z.B. Kartierungen vom örtlichen Nabu Kreisverband Beeskow, Herr Schmidt, Herr Haupt) die notwendigen Daten vorliegen – naturschutzfachlich ermittelt (kartiert) werden, wobei auch Aussagen auf Populations- ebene getroffen werden müssen (wegen des Störungstatbestands oder der Möglichkeit des Ausweichens im Zusammenhang mit § 44 (1) Nr.2 BNatSchG) **(2b)**
- Hinweis: Die Verbote gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG nicht, soweit die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Mit



der Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch die Schaffung bzw. das Anbringen von Ersatzquartieren) kann in Abhängigkeit von der jeweiligen Art die ökologische Funktion gesichert werden. Sollte die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht möglich sein, bedeutet das, dass der Verbotstatbestand erfüllt ist und geprüft wird, ob Gründe vorliegen, die eine Ausnahme zulassen (§ 45 (7) BNatSchG). **(2c)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Wasserbehörde*

Versickerung Niederschlagswasser – die Festlegung im BP kann nur nach Beteiligung der uWB mit den entsprechenden Nachweisunterlagen für die Versickerungsfähigkeit des Bodens in dem hier zur Rede stehenden Gebiet getroffen werden. Die Aussagen in der Begründung zum BP sind gegenüber der uWB nicht nachgewiesen. Sollte die Festlegung auf Grund einer zukünftigen Zustimmung der uWB Teil der Festsetzungen in diesem BP werden, wird es erforderlich auch die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer in dieser Satzung zu regeln. **(3)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*

Keine Einwendungen

*Ordnungsamt, Sachgebiet Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz*

- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Ggf. ist die Löschwasserversorgung über den Grundschutz hinaus als Objektschutz durch den jeweiligen Eigentümer zu sichern. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 erfüllt sind. die jeweils nächste normgerechte Entnahmestelle darf sich max. 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Alternative normgerechte Löschwasserversorgung (wie Löschbrunnen) ist ebenfalls möglich.
- Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass Gebäudeteile grundsätzlich nicht weiter als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind (§ 5 BbgBO) bzw. auf dem Gelände entsprechende Flächen für die Feuerwehr gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorhanden sind. **(4)**

*Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht*

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird auf den Standort der ausgewiesenen Nebenanlage Bezug genommen. In der Planzeichnung fehlt diese konkrete Flächenausweisung. **(5)**

*Kataster- und Vermessungsamt*

- Die Flurstücksbezeichnung 143 der Flur 7 von Beeskow wird nicht mehr im Liegenschaftskataster geführt. Aufgrund einer Zerlegungsmessung sind aus dem Flurstück 143 die Flurstücke 156 und 157 entstanden, wobei das Flurstück 156 gänzlich ins Plangebiet einbezogen ist, das Flurstück 157 nur teilweise.
- Das Flurstück 246 ist nicht in der Flur 7 von Beeskow gelegen, sondern in der Flur 1 von Bornow.

*Straßenverkehrsamt*

Die Erreichbarkeit der angeschlossenen Grundstücke muß für alle Verkehrsarten (insbesondere Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr) gewährleistet werden. Bei Straßen mit häufigem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 4,75 m zweckmäßig (Lkw/Pkw-Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit). Je nach Begegnungshäufigkeit und Lkw-Anteil sind bei geringen Fahrgassenbreiten in entsprechenden Abständen im erforderlichen Maß Ausweichmöglichkeiten vorzusehen. Für Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen und wenig Begegnungsverkehr kann die Fahrgassenbreite 3,50 m betragen (Pkw/Radfahrer-Begegnung, ausreichende Fahrmöglichkeit für Feuerwehr, Lkw, Müllfahrzeuge). Bei Straßen mit häufigerem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 4,00m zweckmäßig (Pkw/Pkw-Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit). Neben Abstellmöglichkeiten in privaten Garagen sollten zusätzliche Abstellmöglichkeiten (z.B. Senkrechtaufstellung) vorhanden sein, die möglichst den Häusern zugeordnet sein sollten. Die Zufahrtsstraßen sind tlw. unbefestigte Straßen mit einer geringen Ausbaubreite, ein Begegnungsverkehr ist nur bedingt möglich. Werden Sackgassen mit nur geringer Fahrgassenbreite angelegt, ist zu prüfen, ob Wendemanöver an Grundstückszufahrten durchgeführt werden können. Ist dies nicht möglich, so ist die Sackgasse auf max. 60m zu begrenzen oder es sind Schleifenstraßen



einzurichten bzw. eine Wendeanlage zu schaffen. Bei einer evtl. Errichtung von Verkehrszeichen bzw. Aufbringen von Fahrbahnmarkierungen ist dem Straßenverkehrsamt ein gesonderter Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung und Anordnung vorzulegen.

#### *Gemeinsame Landesplanungsabteilung*

Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. (Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse wurden im Schreiben vom 07.05.2015 mitgeteilt. Es wurde festgestellt, dass die dargelegten Planungsabsichten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Im vorliegenden Planentwurf sind auch keine Planungsabsichten geändert oder ergänzt worden, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Dies betrifft u.a. die Umwandlung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Plangebietserweiterung in südlich/südwestlicher Richtung.)

#### *Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree*

- Der aus dem genehmigten FNP der Stadt Beeskow entwickelte VBP ist an die regionalen Zielsetzungen der Raumordnung angepaßt und wird befürwortet.
- Die Stadt Beeskow erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt damit eine regional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknotenfunktion.
- Das BP-Gebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen der Stadt.

#### *Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Immissionsschutz - durch das LUGV erging am 27.04.2015 eine Stellungnahme zum Vorhaben. In der Begründung der vorliegenden Unterlagen wurden die Äußerungen der vorangegangenen Stellungnahme ausreichend berücksichtigt. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf, mit der der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, keine Bedenken.

#### *Deutsche Telekom Technik GmbH*

- Im Plangebietsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (ein Lageplan wurde mit der Stellungnahme übergeben).
- Es wird darum gebeten, fachliche Hinweise zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen in die Begründung des BP aufzunehmen (Trassenbreiten von ca. 0,5 m Breite in allen Straßen/ Gehwegen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien; bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten; Sicherstellung, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird)
- Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich (Verweis auf die Möglichkeit der koordinierten Erschließung)

#### *Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Zossen OT Wünsdorf*

Durch den Zentraldienst wurde keine Stellungnahme abgegeben. **(6)**

#### *Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände*

- Grundsätzliche Bedenken gegenüber einer baulichen Nachnutzung dieses bereits deutlich baulich vorgeprägten Bereichs bestehen nicht.
- Das Gebiet prägende Grünstrukturen sind möglichst zu erhalten. Versiegelungen sind, wo möglich aufzunehmen, aufzunehmen. Wege- und Stellflächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Weise zu befestigen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Es ist zu prüfen, ob Abpflanzungen entlang des Birkenweges sinnvoll sind.
- Im Vorfeld ist zu prüfen, ob die Baulichkeiten Nist-, Brut- und Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Schwalben, Fledermäuse) sind. hier wären dann gesonderte Anträge und Maßnahmen notwendig. **(7)**

#### *e.dis AG*

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Hinweise: der Stromanschluß für die vorhandene Bebauung ist stillgelegt und ist aufgrund der Trassenführung nicht für die Stromversorgung der geplanten Bebauung geeignet. Die Herstellung von neuen Stromanschlüssen für die geplante Bebauung ist ab dem vorhande-



nen Kabelnetz in der Storkower Straße bzw. im Birkenweg möglich. Die Anschlüsse sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. (Der Stellungnahme liegt ein aktueller Leitungsbestandsplan bei)

*Wasser- u. Abwasserzweckverband Beeskow und Umland*

- Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und die Entsorgung des anfallenden Abwassers kann erfolgen.
- Dabei betrachtet der Wasser- und Abwasserzweckverband die Wohnanlage als wirtschaftliche Einheit mit jeweils einem Trink- und Abwasseranschluß, der entweder in der Storkower Straße oder im Birkenweg erfolgen kann. Der Anbinde- bzw. Übergabepunkt ist lt. Satzung die Grundstücksgrenze.
- Planungen für zukünftige Maßnahmen im o.g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes nicht.

*EWE Netz GmbH*

- Gegen die Planung bestehen keine Bedenken
- Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlußverordnung.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu den vorhandenen Leitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen der EWE mit Gebäuden, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig.
- Neu zu verlegende Leitungen der EWE werden grundsätzlich in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von 0,8 m verlegt (Hinweis auf die wirtschaftlich günstige gemeinsame Verlegung von Versorgungsleitungen). Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muß so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten (Wartungen, etc.) problemlos durchgeführt werden können.

*Landesbetrieb Straßenwesen*

- Belange des Landesbetriebes werden nicht berührt.
- Seitens der Straßenverwaltung werden keine Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der Änderung in ein reines Wohngebiet übernommen. Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (/RLS 90) sind vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer vorzusehen.

*Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Briesen*

- Von Seiten der unteren Forstbehörde bestehen keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen. Es ist Wald gemäß § 2 LWaldG betroffen. Die Größe der betroffenen Waldfläche beträgt ca. 1600 m<sup>2</sup> (s. Anlage zur Abwägungstabelle). Im Einzelnen handelt es sich um eine Waldbestockung aus Birke, Ahorn, Robinie und Kiefer verschiedener Altersklassen. Nach Inaugenscheinnahme der Fläche bleibt festzustellen, dass es sich bei dem Flurstück tlw. um eine mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche handelt, die über die Grundstücksgrenze hinaus mit weiteren Waldflächen verbunden ist und einen zusammenhängenden Waldbestand bildet. Für die Feststellung der Waldeigenschaft ist nicht nur die o.g. Fläche in Betracht zu ziehen, sondern auch die angrenzenden Flächen mit zu berücksichtigen. Maßgebend ist allein, ob die Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermitteln. Solange der äußere Gesamteindruck eines entstehenden oder bestehenden Waldes anzunehmen ist, liegt auch bei lichterem Bestand Wald i.S. des § 2 (1) LWaldG vor. Aufgrund seiner Anbindung zur angrenzenden Waldfläche ist das Flurstück daher tlw. als Wald zu betrachten.
- Gemäß § 8 (1) LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bei der Umwandlung ist ein Ausgleich zu leisten.
- Gem. Erlaß des Ministeriums für Infrastruktur und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umweltschutz und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 (2) LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008, besteht die Möglichkeit den Bebauungsplan walddrecht-



lich qualifiziert einzureichen. Bei der vorliegenden BP handelt es sich nicht um einen qualifizierten Plan, da die Angaben wie in einem Waldumwandlungsantrag gem. § 8 LWaldG gefordert, nicht vorhanden sind. Sollte der Planentwurf in seiner derzeitigen Form Bestand haben, werden die waldrechtlichen Genehmigungsverfahren im späteren konzentrierten Baugenehmigungsverfahren geregelt. **(8)**

*Zu (1a)* - Der Anregung wird gefolgt: Es erfolgt eine Festsetzung von Einzelbaufenstern. Eine inhaltliche Änderung des BP/ der Planungsabsicht ist damit nicht verbunden.

*Zu (1b)* - Die Kennzeichnung ist im Entwurf zum BP wie folgt vorhanden – die Fläche ist dargestellt durch die Umgrenzung der rot gestrichelten Linie in Verbindung mit den Grenzen zum Maß der Nutzung und der Gebietsgrenzen verbunden mit der Ausweisung „St“ innerhalb der Fläche. Zur eindeutigeren Darstellung wird die rot gestrichelte Linie parallel zu den Grenzen zum Maß der Nutzung und den Gebietsgrenzen in die Planzeichnung aufgenommen. Die Festsetzung in der Planzeichnung ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu sehen. Damit ist klargelegt, dass die Flächenfestsetzung für Stellplätze gilt. Zur deutlicheren Klarstellung wird die Fläche in der Legende ebenfalls nur als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend angepasst. Eine inhaltliche Änderung des BP/ der Planungsabsicht ist damit nicht verbunden.

Die Legende wird ergänzt.

Die Fläche MF 1 ist bereits in der Planzeichnung zum Entwurf des BP ausgewiesen (im Westen der Fläche WA 1 und im Südwesten der Fläche WA 2 straßenbegleitend zum Birkenweg)

*Zu (2a)* - Die Maßnahmenfläche MF 2 ist im Zusammenhang mit der textl. Festsetzung Nr. 3 zu sehen - Freihalten von jeglicher Bebauung und Pflanzung von 5 Obstbäumen. Damit ist die Entsiegelung der angesprochenen Ersatzmaßnahme gesichert. Um eine intensiver Nutzung auszuschließen, wird die textl. Festsetzung um folgenden Text ergänzt: „Zulässig im Bereich MF 2 ist lediglich eine extensive Gartennutzung ohne Anbau von Obst und Gemüse, ausgenommen Obstbäume.“

*Zu (2b)* - Die vorhandenen Strukturen wurden, wie erwähnt als potentieller Lebensraum relevanter Arten erkannt und deshalb an mehreren Terminen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren, brütenden Vögeln sowie Bruthöhlen und Nester untersucht. Tiere der betreffenden Gruppen (Brutvögel, Fledermäuse) und aktuell genutzte Nester bzw. Quartiere wurden im Gebiet nicht festgestellt (lediglich ein älteres Nest innerhalb eines Gebäudes, S. 11-13 im Artenschutzbeitrag). Da die grundsätzliche Lebensraumsituation in der Übergangszone zwischen Wald und Siedlung nicht verändert wird, kann die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Neben der für ein Allgemeines Wohngebiet geringen GRZ (und daher höherem Grünflächenanteil) werden die 10 wichtigsten Altbäume zur Erhaltung festgesetzt (M6 Artenschutzbeitrag). Sie stellen weiterhin potentielle Lebensräume für Vögel, Fledermäuse und eine Vielzahl von Insekten dar. Um jedoch Tierverluste und damit Tatbestände nach §44 (1) BNatSchG auszuschließen, sollen Gebäude und von der Fällung betroffene Bäume unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten noch einmal auf das Vorkommen von brütenden Vögeln bzw. Fledermausquartieren untersucht werden.

*Zu (2c)* - Auf der südlich gelegenen Abrissfläche werden Pflanzungen von 2 Bäumen als Ausgleich für die möglichen Baumverluste verbindlich vereinbart, da außerhalb des Geltungsbereiches (M8 Artenschutzbericht). Die ersten Pflanzungen wurden im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme bereits im Frühjahr 2015 durchgeführt. Ergänzend sind hier ggf. im Waldumwandlungsverfahren für die von der unteren Forstbehörde als Wald festgestellte Fläche (s. Anlage zur Abwägungstabelle) weitere Pflanzungen als Ausgleich (Neubestockung) möglich.

*Zu (3)* - S. 11 der Begründung zum BP ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet Sand- und Kiesböden des Plangebiets mit einer schwach entwickelten Humusschicht befinden. Der Hauptgrundwasserhorizont wird für die Gebiete am Rande Beeskows und anliegend mit etwa 4 m unter Gelände angegeben. Im Plangebiet bestehen substratbedingt sehr gute oberfläch-



liche Versickerungsmöglichkeiten. Im Bestand erfolgt (auch mangels Ableitungsmöglichkeiten) die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Die Versiegelungsbilanz der Planung (s. auch Begründung zum BP S. 41) weist eine geringfügig geringere Versiegelung gegenüber dem Bestand aus. Darüber hinaus sind bereits Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet (im Bereich der Fläche MF2) und südlich des Plangebietes vorgenommen worden. Somit ist nicht erkennbar, warum ein bisher stattfindende Versickerung unter zukünftig besseren Bedingungen (geringere Versiegelung) nicht mehr möglich sein sollte. Ein konkreter Nachweis im Einzelnen erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

*Zu (4)* - Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Beeskow abgesichert. Da in der Umgebung des vBP Areale gleicher Nutzung vorhanden sind für die eine Löschwasserversorgung gegeben sein muß, wird für das Plangebiet davon ausgegangen, dass diese hier ebenfalls gesichert ist.

*Zu (5)* - Die Kennzeichnung ist im Entwurf zum BP wie folgt vorhanden – die Fläche ist dargestellt durch die Umgrenzung der rot gestrichelten Linie in Verbindung mit den Grenzen zum Maß der Nutzung und der Gebietsgrenzen verbunden mit der Ausweisung „St“ innerhalb der Fläche. Zur eindeutigeren Darstellung wird die rot gestrichelte Linie parallel zu den Grenzen zum Maß der Nutzung und den Gebietsgrenzen in die Planzeichnung aufgenommen. Die Festsetzung in der Planzeichnung ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu sehen. Damit ist klargestellt, dass die Flächenfestsetzung für Stellplätze gilt. Zur deutlicheren Klarstellung wird die Fläche in der Legende ebenfalls nur als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ ausgewiesen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend angepasst. Eine inhaltliche Änderung des BP/ der Planungsabsicht ist damit nicht verbunden.

*Zu (6)* - Im Rahmen des Eigenheimbaus Storkower Straße 25 (Flur 7, Flurstück 45/2) im Jahr 2009 – ehemals ein gemeinsames Flurstück mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Besamungsstation wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bescheinigt, dass keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden sind. Aus dem Schreiben geht jedoch nicht zweifelsfrei hervor, ob sich die Aussage nur auf den Bauplatz des Eigenheimes oder auf das gesamte Flurstück bezieht. Deshalb ist vor Baubeginn, spätestens im Bauantragsverfahren eindeutig zu klären, ob Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich der ehemaligen Besamungsstation vorhanden sind. Die Umsetzung des BP wird dadurch nicht infrage gestellt, da bei Vorhandensein von Kampfmitteln vor Baubeginn eine Freimachung des Geländes von Kampfmitteln erfolgen muß und dies grundsätzlich auch möglich ist.

*Zu (7)* - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten Erhaltungsgebote für wichtige Bäume/Baumgruppen sowie eine geringe GRZ, sodass die Versiegelung im Verhältnis zur Ausgangssituation nicht erhöht wird (eher geringfügig vermindert). Damit ist auch die Versickerung von Oberflächenwasser weiterhin und besser möglich. In der Begründung (S.20) heißt es dazu: *Die geplante bauliche Entwicklung wird die bisherige Situation mit den maximal zulässigen Werten nur unwesentlich verändern; d.h. erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden vermieden. Zukünftig sind dennoch möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Bei den Flächenbefestigungen sind total versiegelnde Systeme zu vermeiden. Dies könnte z.B. bei dem Ersatz von Ortbetonflächen durch Pflastersysteme eintreten.*

Pflanzungen entlang des Birkenweges sind auf den geplanten Baugrundstücken grundsätzlich möglich, sollten aber den dortigen Baumbestand berücksichtigen. I.d.R. sind hier nur Strauchpflanzungen sinnvoll. Eine gesonderte Festsetzung im BP erfolgt hier nicht. Die textl. Festsetzung Nr. 7 weist am Plangebietsrand von WA1 bereits die Anpflanzung von 110 m Hecken aus.

Das Vorhandensein geschützter Nist-, Brut- und Lebensstätten wurde im Rahmen des Verfahrens im ersten Halbjahr 2015 überprüft und soll vor Beginn von Bauarbeiten bzw. Baumfällungen noch einmal aktuell überprüft werden. Baumfällungen sind grundsätzlich nur in der vorgeschriebenen Zeit (von 1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

*Zu (8)* - Da seitens der unteren Forstbehörde keine Einwände gegen die Planung bestehen, ist ein Waldumwandlungsverfahren mit positivem Ausgang zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Waldumwandlungsverfahren festgelegt. Durch die Feststellung der Waldflä-



che ergibt sich, dass für Bäume innerhalb dieser Waldfläche bislang festgelegte Ersatzpflanzungen für Einzelbäume nicht mehr notwendig sind.

Die waldrechtlichen Genehmigungsverfahren werden im späteren konzentrierten Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen des BP. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit den Bebauungsplan Nr. W18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“ als Satzung beschließen.

## 2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Storkower Straße innerhalb der Siedlungslage Beeskow (2. Reihe zur Storkower Straße/ am Birkenweg) Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Errichtung von max. 18 Mietwohnungen und 2 Eigenheime zu ermöglichen.

Ein Bereich, der als Ausgleichsfläche für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vergeben ist (Entsiegelung), wird dabei als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen, um die Standortqualität zu erhöhen.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,97 ha.

Durch die geplante Entwicklung wird keine Erweiterung der versiegelten Flächen im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand zugelassen. Es wird eine siedlerisch vorgeprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es erfolgt keine Siedlungserweiterung nach außen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen werden aufgrund der geplanten Wohnanlage nicht notwendig. Es ist jedoch geplant, mit der Entwicklung des BP W 18 den Birkenweg zu ertüchtigen. Der private Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten (es erfolgt dazu eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Beeskow und dem Investor).

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf Wohnbauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen. Teilweise erfolgt eine Nachnutzung des Gebäudebestandes.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen, der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich und nimmt weitgehend die Bestandsstruktur im Plangebiet auf. Die Gebäude der ehemaligen Besamungsstation werden z.T. durch Umbau nachgenutzt, z.T. erfolgt an Stelle des Bestandes ein Ersatzneubau. Zusätzlich werden Möglichkeiten für 2 Eigenheime geschaffen.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Geschoßanzahl bestimmt.

Für die geplante Nutzung ist es nicht notwendig, Ergänzungen der öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen. Ausweisungen erfolgen im BP wie durch den Bestand vorgegeben.

Da im Plangebiet prägender Baumbestand vorhanden ist, werden wesentliche Teile davon zum Erhalt festgesetzt. Lediglich im Bereich WA2 ist mit wesentlichen Baumverlusten zu



rechnen. Zur Aufwertung des Zustandes werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken in den BP aufgenommen.

Neben den WA-Flächen weist der BP eine Grünfläche aus, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen wird. Diese Fläche wird (da hier die Entsiegelung eine Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Vorhaben darstellt) mit Obstbäumen versehen (vorgezogene Maßnahmen – die Pflanzung erfolgte bereits im Frühjahr 2015).

### 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege

#### 3.1.1 bauliche Nutzung

*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage und des Charakters der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (Eigenheimgebiet) einfügen. Da der Bebauungsplan in einem Bereich ohne zentrale Funktionen für den Ort entwickelt wird, werden n. § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zum umgebenden Bestand gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die GRZ von 0,4 ergibt sich auch durch den Zuschnitt des WA1. Nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehende Flächen (die östlich des WA1 liegende Grünfläche, bzw. die südlich des Plangebietes liegende früher bebaute Fläche) werden nicht als Bestandteil einer Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate im Bestand in diesem Bereich ergibt sich durch das geplante Wohnprojekt hier jedoch keine Erhöhung der Versiegelungsrate.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Umfeld, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich eine maximale Geschosßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im WA2 sind 2 Eigenheimparzellen geplant. Die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Straßenseite (Birkenweg) und die Nähe zum Wald erfordern eine geringere Bebauungsdichte. Es ergeben sich 2 Grundstücke bei einer Grundstücksgröße von knapp 1000 qm. Festgesetzt wird deshalb eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,25.



## *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an die Umgebungs-Bebauung und an den Standort angepasste GRZ; WA1 0,4, WA2 0,25) bestimmt. Im WA1 werden die Baufelder am Gebäudebestand der ehemaligen Besamungsstation ausgerichtet. Darüber hinaus sind Wegeführungen und Flächen für den ruhenden Verkehr und sonstige Nebenanlagen notwendig. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden dabei im Nordwesten von WA1 (nahe Birkenweg) konzentriert um den geplanten Wohnhof mit Spielplatz weitestgehend vom Verkehr freizuhalten. Dadurch kann auch der prägende Baumbestand im WA1 erhalten werden.

Im WA2 werden die bebaubaren Flächen straßenbegleitend orientiert. Dadurch können 2 prägende Bäume im Rückraum der Grundstücke erhalten bleiben. Die geringe GRZ sichert dabei einen hohen Flächenanteil für die Vegetation. Auch nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume (geringeren Stammumfangs) können so erhalten bleiben. Die Festsetzung orientiert sich an der Bestandsstruktur der gegenüberliegenden Straßenseite (ebenfalls Eigenheime).

## *Gestalterische Festsetzungen*

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 81 der BbgBO werden im Plangebiet lediglich für Einfriedungen vorgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren.

### **3.1.2 Verkehr/ Erschließung**

#### *Verkehr*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (südwestlicher Siedlungsraum). Das Plangebiet liegt sowohl direkt an der Storkower Straße (L422) als auch am Birkenweg (Seitenstraße der Storkower Straße, Wohnanliegerverkehr) an (Storkower Straße und Birkenweg sind tlw. Bestandteil des Plangebietes des BP Nr. W18, werden jedoch in ihrem Katasterbestand durch die Planung nicht verändert).

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 und WA2) werden insgesamt 20 Wohnungen nicht überschreiten, es ist eher mit weniger WE zu rechnen. Dies wird keine Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Storkower Straße zur Folge haben. Das Plangebiet des BP W 18 ist durch eine Zufahrt an die Storkower Straße angebunden. Die eigentliche Bebauung des BP W18 ist in der „2. Reihe“ hinter bereits bestehenden Eigenheimen angesiedelt. Die Zufahrt bestand bereits in der Zeit vor 1989. Der „Nur-Zufahrtsbereich“ im nördlichen Plangebietsbereich hat eine Länge von ca. 43 m. Aufgrund der geringen geplanten WE-anzahl im BP-Gebiet und dem damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen wird davon ausgegangen, dass auf der Storkower Straße keine Maßnahmen ergriffen werden müssen. Durch den in das Plangebiet abbiegenden Verkehr sind keine nennenswerten Störungen im Verkehrsablauf der Storkower Straße zu erwarten. Gleiches gilt für den Verkehrsanteil, der (abgehend von der Storkower Straße) über den Birkenweg abgewickelt wird.

Die Storkower Straße besitzt im Plangebietsbereich des BP W18 auf der Südseite keinen Geh- oder Radweg.

Der Birkenweg besteht im Plangebietsbereich des BP W18 aus mehreren Flurstücken und ist im Rahmen dieser Katasterausweisung mit einer geringen Breite versehen (von Norden nach Süden ca. 7 m im Bereich der Flurstücke 117/ 246, ca. 3,90 m im Bereich des Flurstücks 120, ca. 6,70 m im Bereich der Flurstücke 351/ 246). Im Bereich des Flurstücks 120 und im südlichen Bereich des Flurstücks 143 verlaufen vom Kfz-Verkehr genutzte Bereiche auf privaten Grundstücksflächen. Die südliche Wendeanlage auf dem Flurstück 143 ist von der Planung nicht betroffen. Der zu erwartende Verkehr in das Plangebiet tangiert die schmalste Stelle im Bereich des Flurstücks 120 nur für das ausgewiesene WA2 (2 Eigen-



heimparzellen). Dies dürfte für den Verkehr in diesem keine wesentliche Änderung darstellen. Der Zielverkehr in das WA1 ist nur für den nördlichen Bereich des Birkenweges von Belang (Breite des öffentlichen Verkehrsraumes hier ca. 7m). Dem dient auch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“. Damit ist die Zufahrt vom Birkenweg in das WA 1 zwingend in den nördlichsten Bereich der Grenze zwischen WA1 und Birkenweg anzulegen. Damit wird eine Belastung des Birkenweges im weiteren (südlichen) Bereich vermieden. Aufgrund der geringen zu erwartenden WE-Anzahl im WA1 (max. 18 Wohnungen, eher weniger) ist die Zahl der zu erwartenden Verkehrsbewegungen im Birkenweg, hervorgerufen durch den aus dem WA1 verursachten Verkehr, eher gering einzustufen (bei 18 Wohnungen und im Schnitt zu erwartenden Verkehrsbewegungen von 4 (2 Abfahrt, 2 Einfahrt) je Wohnung = 72 Bewegungen - =3 Bewegungen je Stunde oder 6 Bewegungen/ h auf den Tagzeitraum konzentriert), die z.T. auch über die Zufahrt von der Storkower Straße erfolgen können. Dies ist jedoch trotzdem eine erhebliche Veränderung gegenüber dem Bestand (z.Zt. werden ca. 5 WE über den Birkenweg erschlossen), der Verkehr zur Zeit der Nutzung des Plangebietes W 18 als Besamungsstation dürfte der Verkehr jedoch deutlich höher gewesen sein. Der Birkenweg ist zur Zeit insgesamt in einem schlechten Zustand.



Birkenweg – Abzweig Storkower Straße

Birkenweg - südlicher Abschnitt Bereich WA1

Zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger wird eine Vereinbarung getroffen, die den Ausbauzustand des Birkenweges (insbesondere im nördlichen Abschnitt bis Zufahrt WA1) auf Kosten des Vorhabenträgers verbessert.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind gesondert Maßnahmen zu ergreifen, die die Belastung der Umgebung durch Baustellenverkehr (die nicht vollständig zu vermeiden sein wird) zu minimieren.



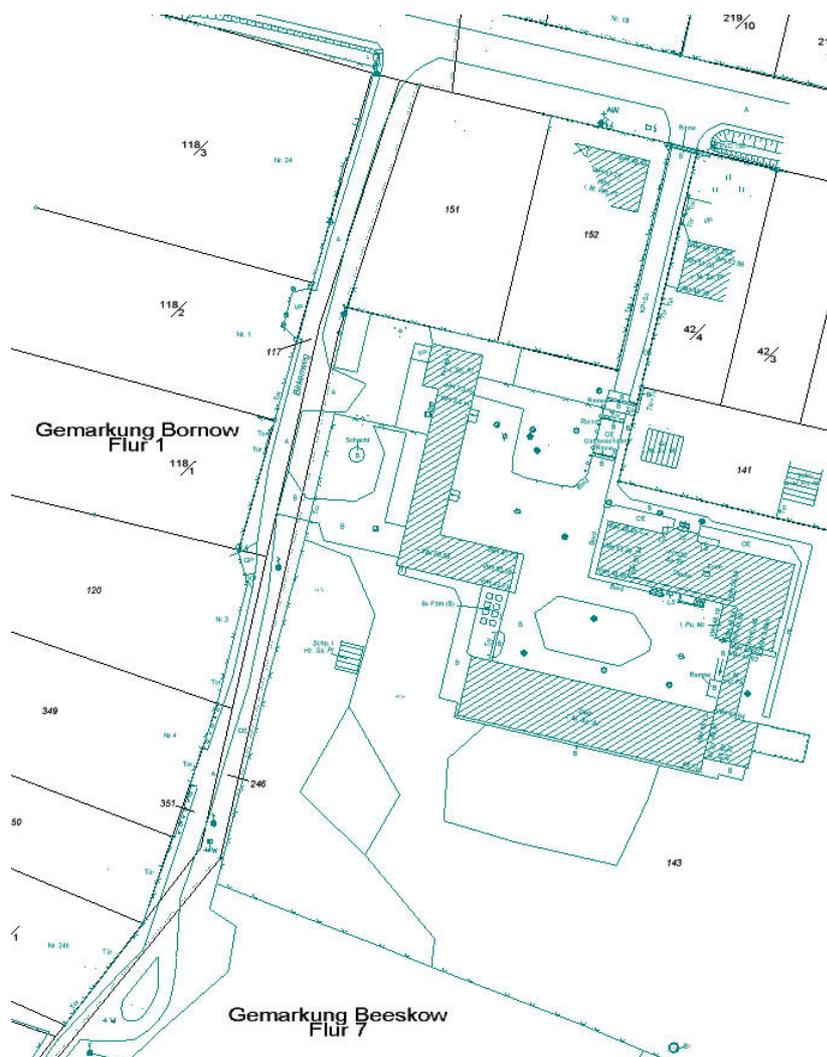


Bild – Birkenweg, Katasterbestand und Verlauf des Verkehrsweges

Im Ergebnis erhält das Plangebiet des BP W18 im Bereich des WA1 2 Zufahrten (Storkower Straße, Birkenweg, analog zum Bestand), im Bereich des WA2 ist in der Summe mit 2 Zufahrten (je 1 je Eigenheimgrundstück) zu rechnen.

Zur Umsetzung der Planung ist es somit nicht notwendig, neue Verkehrsstrassen/ öffentliche Grundstücke für Verkehrsanlagen anzulegen.

Im BP (Festsetzungen der Planzeichnung) erfolgt keine weitere Aufteilung der Straßenverkehrsfläche.

Im BP W18 werden im WA1 Flächen festgesetzt, die zwingend für Stellplätze zu nutzen sind. Notwendige Stellplätze für Nutzungen im Plangebiet belasten nicht den öffentlichen Verkehrsraum.

#### *Ver-/Entsorgung*

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das Plangebiet an der Storkower Straße und am Birkenweg grundsätzlich gesichert ist. Durch die geringen Kapazitäten der geplanten Einrichtungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet.

#### *Niederschlagswasser*



Im Plangebiet des BP Nr. W18 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine moderate Versiegelung vorbereitet wird, wird aufgrund der Verhältnisse vor Ort davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann.

Da der Birkenweg im Kataster tlw. mit sehr geringer Breite angelegt ist (s.o.), wird für die Versickerung des im schmalsten Bereich des Birkenweges anfallenden Niederschlagswassers eine Sonderregelung getroffen. Im WA1 und tlw. im WA2 wird straßenbegleitend zum Birkenweg eine Versickerungsfläche ausgewiesen.

Zur Absicherung des Vollzuges dieser Festsetzung wird hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche des Birkenweges daher eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger geschlossen, die es ermöglicht, einen Teil des Niederschlagswassers von der Verkehrsfläche im Plangebiet des BP W18 zu versickern.

Sollte die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke notwendig werden, so bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 66 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung (mit Ausnahme der Festsetzung entlang des Birkenweges) werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

### 3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Zufahrt von der Storkower Straße (Länge nur im Plangebiet des BP W18 ca. 43 m) nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße. Der Abstand zwischen Fahrbahnkante und der ersten Hauswand (= erste Baugrenze) eines geplanten Wohngebäudes beträgt ca. 75 m. Die geplanten Wohngebäude im Plangebiet des WA 18 liegen von der Storkower Straße aus gesehen in 2. oder 3. Reihe. Die Bebauung der 1. Reihe an der Storkower Straße schirmt somit die Bebauung im Plangebiet tlw. ab.

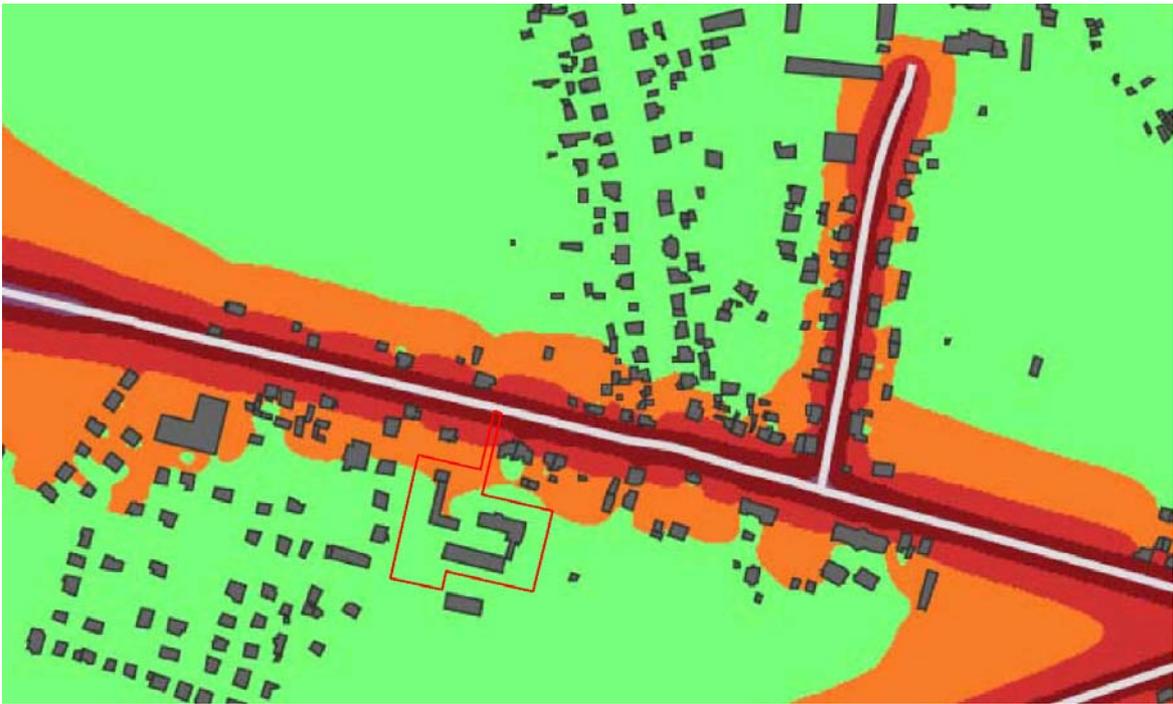
Die Kohlsdorfer Chaussee (Landesstraße) hat eine Entfernung von über 200 m zum Plangebiet.

In der Stellungnahme des LUGV ist zum Verkehrslärm folgender Sachverhalt vorgetragen worden:

Immissionsschutz – der Geltungsbereich des BP befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage. Eine Vorbelastung besteht durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch das Verkehrsaufkommen auf der L422. insbesondere im Nachtzeitraum ist davon auszugehen, dass die Erwartungen auf angemessenen Schutz nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht erfüllt werden können. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012. in der weiteren Planung sollte je nach Art der baulichen Nutzung die Vorbelastung durch Verkehrslärm Berücksichtigung finden, ggf. können Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen aufgenommen werden.

Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den bebauten Bereich des BP W18 auf:

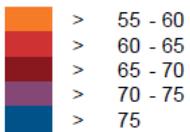




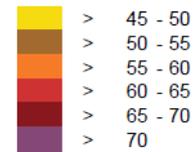
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012



Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$   
in dB(A)



Isophonen-Bänder  $L_{Night}$   
in dB(A)



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$ , LUGV 2012



Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP W18 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus den strategischen Lärmkarten für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im Nordwesten des Plangebietes eine Überschreitung der Richtwerte am Tag (55 – 60 dB(A)) auftritt. Diese Fläche ist jedoch geringfügig, aufgrund der Lage am Rand ist die Überschreitung nur geringfügig. Nach derzeitiger Planung werden in diesem Bereich Mehrzweck- und Abstellräume, sowie die Hausverwaltung angesiedelt. Die Entfernung nördlichste Hauswand – Straßenkante beträgt auch hier bereits 60m. Aus der Situation werden somit in der Abwägung keine Maßnahmen zum Immissionsschutz abgeleitet.

Aus den strategischen Lärmkarten für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im nahezu gesamten Plangebietsbereich eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht (45 – 50 dB(A)) auftritt. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen:

„Im Plangebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, je nach Raumart für den Schallpegelbereich I erforderlich sind.“ (s. DIN 4109 Tabelle 8)

Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die geplante Nutzung im Plangebiet ist durch die üblichen Emissionen eines Allgemeinen Wohngebietes geprägt. Die Anzahl der Wohnungen im engeren Bereich des BP W18 erhöht sich zwar erheblich (von ca. 10 bis 15 auf ca. 30 bis 35), bleibt aber auch aufgrund der Festsetzungen im BP (u.a. max. 2 Vollgeschosse) in einem üblichen Rahmen für Eigenheimgebiete mit geringfügigem Mietwohnungsanteil.



Damit sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet keine Maßnahmen notwendig, die dem Schutz der Nachbarschaft zum Plangebiet dienen würden.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen nicht notwendig.

### 3.1.4 Umweltbelange

Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Summe versiegelte und teilversiegelte Flächen Bestand	4.469 qm
- Summe mögliche Versiegelung Planung	4.374 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	0 qm

Durch die geplante Bebauung ist mit Baumverlusten unterschiedlicher Qualität zu rechnen (s. Abschnitt I.2.4), die die Neupflanzung von 2 Bäumen erfordern. Da im Süden des Plangebietes des BP eine Entsiegelungsmaßnahme für ein anderes Vorhaben stattgefunden hat, damit dieser Bereich einer Bebauung dauerhaft entzogen wurde, bietet sich dieser Raum für die notwendigen Ersatzpflanzungen an. Ergänzend sind hier ggf. im Waldumwandlungsverfahren für die von der unteren Forstbehörde als Wald festgestellte Fläche (s. Anlage zur Abwägungstabelle) weitere Pflanzungen als Ausgleich (Neubestockung) möglich. Diese Maßnahme wird vertraglich zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger abgesichert. Z.T. haben die Pflanzungen (als vorgezogene Maßnahme) bereits im Frühjahr 2015 stattgefunden.

Zur Bewertung einzelner Bereiche s. Punkt 2.4 „Natur und Landschaft“.

Durch die Innenverdichtung wird vorhandenes Siedlungspotential nachgenutzt. Eine städtebauliche Brachfläche wird einer Nachnutzung zugeführt.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung einer Wohnanlage mit max. 18 Wohnungen und 2 Eigenheimgrundstücke planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W18 als Grünfläche ausgewiesen. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen von den Darstellungen des FNP abweichen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Der FNP ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen (im Fall des BP W18 durch Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP, Ablösung der Grünfläche in der Größenordnung von ca. 0,8 ha).

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### *Allgemeines*

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

##### *Lärm*

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen sind geringfügig Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen (textliche Festsetzung zur Ausbildung von Außenbauteilen von Gebäuden).

Durch das Vorhaben werden keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen.

##### *Regenwasser*

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert.

#### **2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine grundsätzliche Änderung der Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Erschließungstrassen. Das Plangebiet ist unmittelbar an die Storkower Straße und an den Birkenweg angeschlossen. Der Charakter der Storkower Straße als überregionale Straße (L422) und des Birkenweges als Wohngebietsstraße wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern.

Die Umsetzung der Planung erfordert nicht die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen (Straßen), jedoch eine Ertüchtigung des Birkenweges. Dazu erfolgen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Beeskow und dem Vorhabenträger (s. oben Abschnitt „Verkehr“)

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung der Planung im Bereich der Storkower Straße keine wesentlichen Auswirkungen, im Bereich des Birkenweges erhöht sich die Verkehrsfrequenz gemessen am aktuellen Bestand der Nutzungen prozentual erheblich, gemessen an absoluten Verkehrsbewegungen bleibt sie jedoch auf einem niedrigen Level.

#### **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine siedlerisch vorgeprägte Fläche (Innenentwicklungslage) siedlerisch nachzunutzen. Entsprechend Vornutzung und Umgebung wird diese Nutzung moderat ausfallen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist nur mit vergleichsweise geringen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhaben entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachnutzung von Flächen in einem Siedlungsbereich erfolgt. Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), auf dessen Basis das BP-Verfahren zum BP W 18 „Wohnanlage ehemalige Besamungsstation“ durchgeführt wird, gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprü-



fung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Durch den Bebauungsplan Nr. W 18 ist nicht mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP ist mit einer max. Versiegelung folgender Flächen zu rechnen:

WA 1

Größe WA 1 6060 qm

Zul. GRZ 0,4 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 6060 qm = 3636 qm

WA 2

Größe WA 2 1968 qm

Zul. GRZ 0,25 + 0,125 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 1968 qm = 738 qm

Summe

= 4.374 qm

Verkehrsflächen (bleiben wie im Bestand) = flächenneutral

Demgegenüber stehen Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand wie folgt (WA1 und WA2:

Fläche	Einschränkung der Bodenfunktionen	Fläche (qm)	Flächenbilanz i.S. einer versiegelten Fläche (qm)
Gebäudeflächen	100%	1.489	1.489
versiegelte Flächen - Beton, Bitumen, Plattenbeläge u.ä.	100%	1.930	1.930
befahrene, verdichtete Flächen ohne Vegetation	70%	1.500	1.050
Vegetationsflächen mit nennenswertem Strauchbestand u. vgl.	0%	4.429	0
<b>SUMME</b>		<b>9.348</b>	<b>4.469</b>

Im Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich somit eine nahezu gleichwertige Versiegelungsrate, eine Verschlechterung der Bodenfunktionen im Plangebiet ist somit nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals innerhalb des Plangebietes mit der Fällung von max. 2 Bäumen unterschiedlicher Qualität zu rechnen (außerhalb der von der unteren Forstbehörde festgestellten Waldfläche). Als Ersatz sind 2 Bäume südlich des Plangebietes neu zu pflanzen (s. Abschnitt I.2.4). Für die Waldfläche ist ein Waldumwandlungsverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Seitens der unteren Forstbehörde bestehen keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen des BP.



Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Durch die geplante Entwicklung sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig. Der Birkenweg wird qualifiziert, dies bleibt jedoch im Rahmen seiner untergeordneten Bedeutung.

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird durch die B-Planung bei Beachtung der Ausführungen des Artenschutzberichtes nicht vorbereitet.

#### 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 9.651 qm

Davon:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 8.028 qm |
| ▪ Verkehrsfläche         | 303 qm   |
| ▪ Grünfläche             | 1.320 qm |

*Geplante Nutzungen*

Allgemeines Wohngebiet

#### 5 Durchführung

*Durchführung von Kompensationsmaßnahmen*

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Anwendung des § 13 a BauGB nicht vorgesehen.

Zum Verlust von Bäumen und der geplanten Maßnahme zum Ersatz (Neupflanzungen) s. Abschnitt I.2.4 der Begründung.

Für eine Waldfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen der notwendige Ausgleich festgelegt wird.

*Durchführung der Gesamtmaßnahme*

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W18 zu rechnen. Notwendige Baumfällungen können im Winter 2015/2016 vorgenommen werden, ebenso geplante Abrißmaßnahmen. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2016 zu rechnen.

*Kosten*

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens und für die Entwicklung des Plangebietes werden durch den privaten Vorhabenträger getragen.



## **V. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /39)



**Anlagen:**

Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Beitrag

Anlage 2 - Artenschutzprüfung

