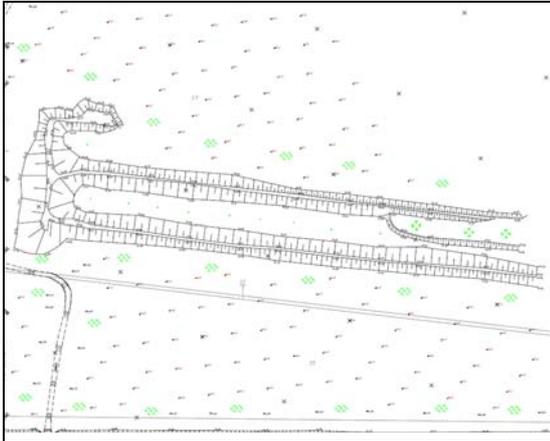


Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

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

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

Bearbeitungsstand:

Oktober 2017

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

 - IV. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Planteil:** Bebauungsplan
- Anlagen:** Umweltbericht
Artenschutzbeitrag



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 7

Flurstück: 20 tlw., 22/3 tlw., 27 tlw., 58 tlw.)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle bisherigen BP-Gebiete sind im wesentlichen ausgelastet, es besteht jedoch eine Nachfrage (geschätzt auf der Grundlage der Bauantragsverfahren der vergangenen 10 Jahre 15 bis 20 Eigenheimgrundstücke / Jahr) – seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Beeskow kommt damit seiner Verantwortung als Kreisstadt und Mittelzentrum zur Vorsorge geeigneter Baugebiete nach. Die Stadt Beeskow kann derzeit aus eigenen Potentialen wenige bis keine Flächen für den Eigenheimbau anbieten. D. h. entsprechende Nachfragen können nicht aktiv begleitet werden. Hieraus resultiert, dass ggf. Ansiedlungswillige in der Stadt Beeskow mangels Angeboten nicht in der Stadt Beeskow gehalten werden können, somit Zuwanderung gebremst und Abwanderung nicht verhindert werden kann. Dies würde zu einer Schwächung des Mittelzentrums Beeskow führen.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Beeskow zur Zeit mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne auf, um hier Abhilfe zu schaffen (BP W23 „Am Stadtfeld“ mit ca. 8 Eigenheimgrundstücken im Neubau, BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ mit ca. 15 Eigenheimgrundstücken und BP W21 mit ca. 35 bis 40 Eigenheimgrundstücken)

Die Entwicklung des ehemals größeren Bereichs – Standort „Südwald“ – ist seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum BP und zum parallelen FNP-Änderungsverfahren negativ beurteilt worden, sodaß die Stadt Beeskow auf die Entwicklung kleinerer Flächen zurückgreifen muß. Die ehemals vorgesehene Größe des Standortes „Südwald“ mit ca. 24 ha ist in der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde auf ca. 4 ha reduziert worden.

Das ausgewählte Areal des BP W21 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an, gegenüber an der Lübbener Chaussee befinden sich Mischbauflächen, die zum Teil Bestandteil des rechtskräftigen BP M7 „Lübbener Chaussee“ sind.

Das Areal liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. W21 „Südwald“ zur Entwicklung von Wohnbauland durchzuführen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,21 ha (davon ca. 3,94 ha Waldfläche im Bestand).

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung



Das Plangebiet des BP W21 befindet sich an der Lübbener Chaussee, nordwestlich des Straßenzuges, im Südwesten der Stadt Beeskow. Gegenüber, südwestlich der Straße ist eine Mischbebauung vorhanden (Wohnen, eine Reihe sozialer Einrichtungen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs/ Freizeiteinrichtungen, touristische Möglichkeiten).

Die Gebäudealter südlich der Lübbener Chaussee lassen auf eine jahrzehntelange Nutzung in diesem Bereich bis in das Plangebiet des BP M7 hinein schließen (Wohnen, gärtnerische/ landwirtschaftliche Nutzungen, Freizeitnutzungen, Schulbetrieb). Die sportliche/ Freizeitnutzung weiter östlich ist in jahrzehntelangem Betrieb ebenfalls verfestigt und wurde durch die Entwicklung nach 1990 weiter ausgebaut. („Spreepark Beeskow“ mit einer Reihe von touristischen und Freizeitangeboten (Flußbad, Campingplatz, Marina, Kanuausleih, etc.); die Sportanlagen bieten die Möglichkeit zur Ausübung einer Reihe von Sportarten auf einer vorhandenen Kampfbahn, Trainingsplätzen, Tennisplätzen, etc.).

Das Plangebiet des BP W21 ist im Wesentlichen durch Wald gekennzeichnet. Trotzdem war diese Fläche in den vergangenen Jahrzehnten nicht ohne Nutzung. Wesentliche Teile des Plangebietes sind durch eine ehemalige Schießanlage geprägt (s. dazu auch Pkt. I.2.5 „Altlasten“), die durch verschiedene Nutzer seit ca. 1930 im Betrieb war. Die Anlage ist mittlerweile bereits seit über 25 Jahren außer Betrieb. Neben den Wallanlagen befinden sich hier auch bauliche Überreste (Stahlbeton). Die Fläche ist mit Altlasten und Munitionsrückständen belastet.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit südlich/ südöstlich des Plangebietes mit verschiedenen Funktionen (s.o.).

Andererseits ist dieser Bereich Beeskows geprägt durch die Flächen des „Südwaldes“ entlang der Kohlsdorfer Chaussee (L422) und der Lübbener Chaussee. Dieser ist von Waldwegen durchzogen.

Nördlich der Waldfläche (nördlich des BP W21) schließt sich die Bebauung an der Storkower Straße an. Die ursprüngliche Konzeption (BP-Gebiet von ca. 24 ha) sollte die Lücke zwischen der Bebauung an der Storkower Straße und an der Lübbener Chaussee schließen (unter Berücksichtigung des aktuellen Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow).

Die „Siedlungslücke“ zwischen Storkower Straße, Kohlsdorfer Chaussee und Lübbener Chaussee nördlich/ nordöstlich des Plangebietes des BP W21 ist dem notwendigen Freiraum um das Wasserwerk Beeskow geschuldet (Trinkwasserschutzzonen).

Die Lübbener Chaussee ist vor wenigen Jahren mit Inbetriebnahme der Westumfahrung von Beeskow (B87) in ihrer Bedeutung herabgestuft worden. Ehemals Teil der überörtlichen Verkehrsverbindung zwischen Beeskow und Lübben ist sie aktuell nur noch eine Sackgasse und nimmt lediglich den Anliegerverkehr zur Bebauung an der Lübbener Chaussee auf (Kattlager, Erlebnishof Beeskow, Wohnnutzungen in geringer Anzahl). Gewerbliche Einrichtungen sind hier nicht vorhanden.

Die Ortsumfahrung (B 87) befindet sich in einem Abstand von ca. 650 m westlich der Plangebietsgrenze des BP W21.





Bild – Luftbild Plangebiet BP W21 (rote Markierung) und das direkte Umfeld, südlich die vorhandene Bebauung an der Lübbener Chaussee, östlich die Sportanlagen



Bild – Bestand im Plangebiet (grün = Waldfläche mit den Wallanlagen der Schießplatzanlage, orange = Flurstück der Lübbener Chaussee)



Fotos Bestand September 2017



Lübbener Chaussee Richtung Nordosten



Lübbener Chaussee Richtung Südwesten



Ende der Lübbener Chaussee am Abzweig Einfahrt zum Kat-Lager



„Zufahrt“/ Waldweg in das geplante Wohngebiet

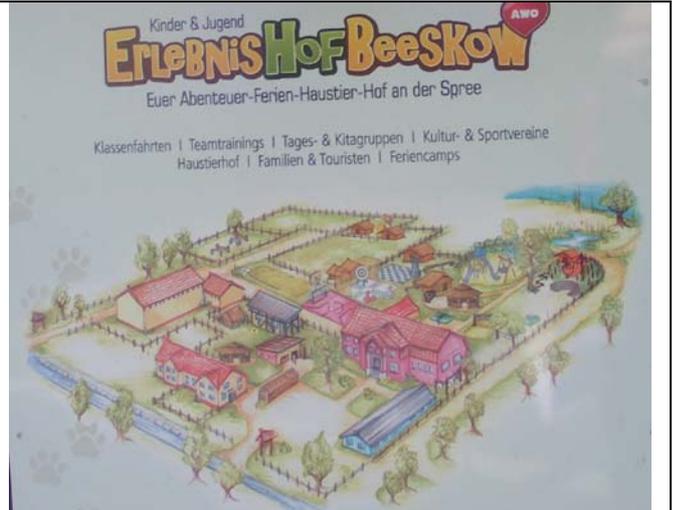


Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende Bebauung – Erlebnishof Beeskow





Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende
Bebauung – Erlebnishof Beeskow, Schäfereimuseum



Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende
Bebauung – Erlebnishof Beeskow, Gesamtanlage



Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende
Bebauung – Wohnbebauung



Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende
Bebauung – z.Zt. nicht genutzt



Dem Plangebiet BP W21 gegenüberliegende
Bebauung – Trafostation





Bebauung „Möbelbörse“, östlich des Plangebietes des BP W21, in ca. 40 m Entfernung zur Plangebietsgrenze des BP



Zukünftige Wohnbaufläche – im Bestand Wald



Wallanlagen der ehemaligen Schießanlage





Als „Spielplatz“ genutzt



Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 250 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von etwa 170 m (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 42.086 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	0
Vegetationsflächen (Wald)	39.381
Davon ehemalige Schießplatzanlage	8.617
Straßenflurstück	2.709
Davon befestigt	567
Summe	42.086

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W21 liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Beeskow (westlich der Spree). Die nach Norden/Nordosten von Siedlung freie Fläche ist dem Standort des Wasserwerks Beeskow und dem damit verbundenen Trinkwasserschutz geschuldet.



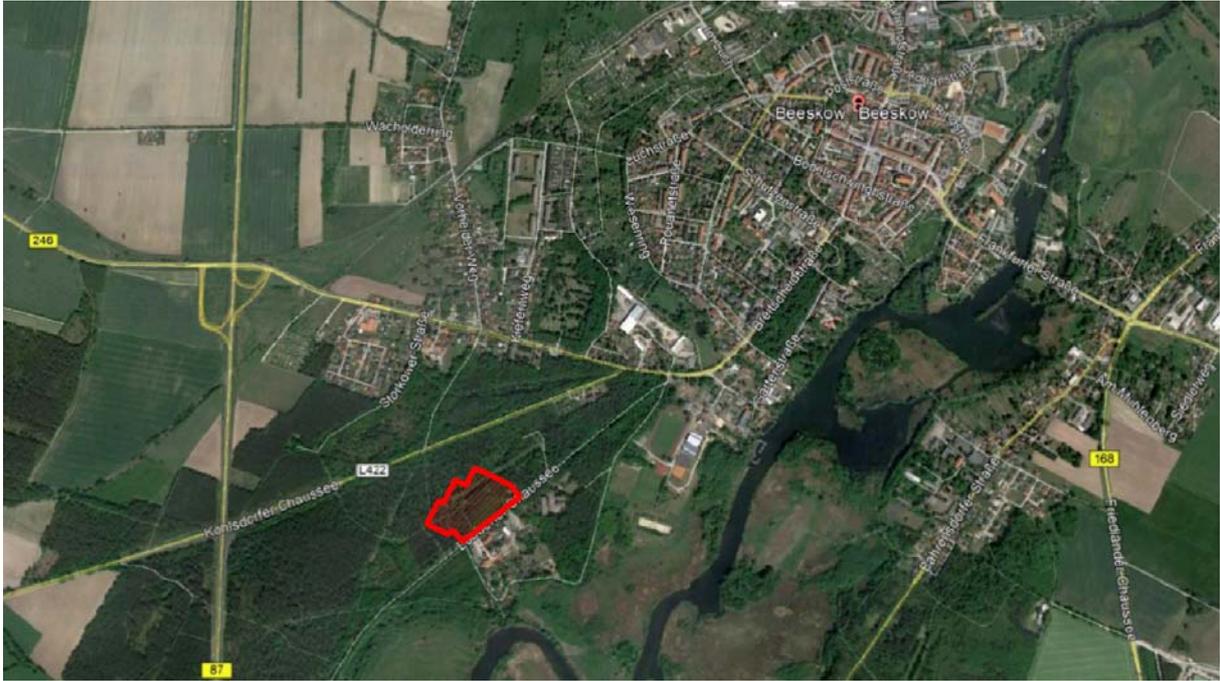


Bild – Lage BP W 21 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Lübbener Chaussee. Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an dieser Straße. Eine Zufahrt für KfZ in das Plangebiet ist noch nicht vorhanden, es gehen lediglich Waldwege von der Lübbener Chaussee in das Plangebiet bzw. dessen Umgebung.

Der Ausbaustand der Lübbener Chaussee ist aufgrund der ehemaligen Bedeutung (die Straße war vor Bau der Ortsumfahrung (B87) Teil der Verbindungsstraße Beeskow – Lübben) gut. Die Straße besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 6,5 m. Auf der Südseite der Lübbener Chaussee ist eine Geh-/Radweg vorhanden, ebenfalls mit Bitumenoberfläche vorhanden (Regelbreite ca. 2,00.m).



Lübbener Chaussee mit Zufahrten in den südlichen Bereich



Südlich der Lübbener Chaussee gelegener Rad-/Gehweg



vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen (Lübbener Chaussee) erfolgen.

Da das BP-Gebiet W21 an eine ehemalige Hauptstraße anschließt, südlich der Lübbener Chaussee weitere Nutzungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W21 bereitgestellt werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (für das ehemals geplante 24 ha große Plangebiet) haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland – Eine Versorgung mit Trinkwasser und eine Entsorgung des Abwassers kann für das BP-Gebiet gewährleistet werden. Im Zuge der Erschließung müssen sowohl Trink- als auch Abwasserleitungen verlegt werden. Da die Erschließung schrittweise erfolgen soll, ist auch der Ausbau der Trink- und Abwassernetze dem Bautenstand anzupassen.
- E.DIS AG – Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Stromversorgungsanlagen des Unternehmens. Die elektrotechnische Grunderschließung des Plangebietes erfordert die Neuerrichtung eines Niederspannungskabelnetzes entlang der geplanten Straßen, ferner die Errichtung von schätzungsweise 2 Trafostationen und die Einbindung dieser Trafostationen in das im Bereich Lübbener Chaussee bestehende 20kV-Kabelnetz der E.DIS AG.
- Deutsche Telekom Technik GmbH – Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort notwendig.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Spree am südlichen Stadtrand von Beeskow innerhalb des sog. Stadtwaldes.

Das Gelände ist an seiner Südostflanke über die Lübbener Chaussee erschlossen, die es vom bereits bebauten Gelände in Richtung Spreeufer scheidet. Es liegt eingebettet in Waldbereiche, die sich nach Nordwesten bis zur Kohlstorfer Chaussee und darüber hinaus erstrecken. Die Waldgebiete sind im Geltungsbereich durch mehrere Wege durchschnitten.

Das Areal befindet sich innerhalb der Spreeniederung, die Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Sie durchschneidet von



Südwesten nach Nordosten die Beeskower Platte. Dieser Raum zeichnet sich durch seine charakteristische Abfolge von weithin ebenen Talsandflächen mit einer mittleren Höhenlage um 40 m ü. NHN aus, die nur von einigen kleinen Dünen bis auf etwa 45 m über NHN überragt werden.

Der Naturraum besitzt allgemein nur eine geringe Reliefenergie. Das Gelände im Plangebiet selbst ist ebenfalls nur gering bewegt und zeigt in Richtung Nordost-Südwest eine leichte Abdachung. Das Plangebiet selbst ist, wie das gesamte Spreetal sehr eben besitzt aber künstliche Aufschüttungen in Form lang gestreckter Wälle (ehemalige Schießplatzanlage).

Die Höhen schwanken etwa zwischen 44-46 m über NHN und die Wälle erreichen maximal geringere Werte über 50 m über NHN, der Wasserspiegel der Spree wird mit 40,98 m über NHN angegeben¹.

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von etwa 250 m in der Achse von Südwest nach Nordost und schwankt in der Breite bis zu 170 m.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der aktuellen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Schwielochsee“ oder innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Das LSG beginnt erst östlich der Lübbener Chaussee.

Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG Schwielochsee	10 m südöstlich
NSG Spreewiesen südlich Beeskow	180 m südöstlich
FFH Spreewiesen südlich Beeskow	180 m südöstlich

(s. auch Abschnitt 3.1.2 Übergeordnete Planungen)

Geologie / Boden (s. auch Abschnitt II.3.1.2 Verkehr/Erschließung)

Die Oberfläche des Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeit (Weichseleiszeit) gebildet. Im Bereich des Bearbeitungsgebiets sind dies Bildungen der Talniederung, das heißt Ablagerungen von Fein-, Mittel- und z. T. auch Grobsanden. Diese erreichen Mächtigkeiten bis zu 15 m. Andererseits findet sich nacheiszeitliches organogenes Material aus dem Holozän in den Verlandungsbereichen der alten Spreearme südöstlich vom Plangebiet. Örtlich sind im Spreetal auch ebenfalls holozäne Dünenbildungen anzutreffen.

Die Böden der Spreeniederung zeichnen sich durch einen geringen Anteil bindiger Substanzen aus, wodurch im Allgemeinen eine hohe Versickerungsleistung aber auch eine hohe Grundwassergefährdung vorliegt.

Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmenden Substrate, Sande und Tieflehme, sind überwiegend grundwasserbestimmt.

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

Die Sand-Kiesböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden. Die Substrate sind nur gering erosionsempfindlich und unterliegen in dieser Hinsicht durch flächige Vegetation und das ebene Relief keinen Konflikten. An den aufgeschütteten Wällen sind natürlich Erosionserscheinungen u. a. durch Betreten (Kinderspiel, Wildpfade) zu verzeichnen. Deren Kämme sind in der Regel vegetationsfrei. Die Böden des Plangebiets besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen.

In dem Teil des Plangebiets der zur ehemaligen Schießanlage gehört, ist anhand der erkennbaren ehemaligen Nutzungen eine Beeinflussung der Böden durch Verfrachtung und Aufschüttungen festzustellen.

¹ Laut Vermessung vom 26.05. 05



Auf diesem Gelände bestehen Beeinträchtigungen des Bodens durch Reste von Baukörpern und Stoffeinträge (s. auch. Abschnitt II.3.1.2 Verkehr/Erschließung (Niederschlagswasser) mit Auswertung der vorliegenden Bodenprobe). Die Wallanlagen wurden für 3 Übungszwecke (Karabiner, Pistole, Handgranate) benutzt. Diese Fläche ist im Altlastenkataster verzeichnet. Dort ist bei der umweltfachlichen Voruntersuchung gemäß LaGaTR 20 auch eine weitere Ablagerung mit Bauschutt, Schrott, Glasbruch und Plaste-Abfällen aufgefunden worden.²

Allgemein sind die Bodenfunktionen im Plangebiet durch den langfristigen Waldbestand aber weitgehend unbeeinträchtigt.

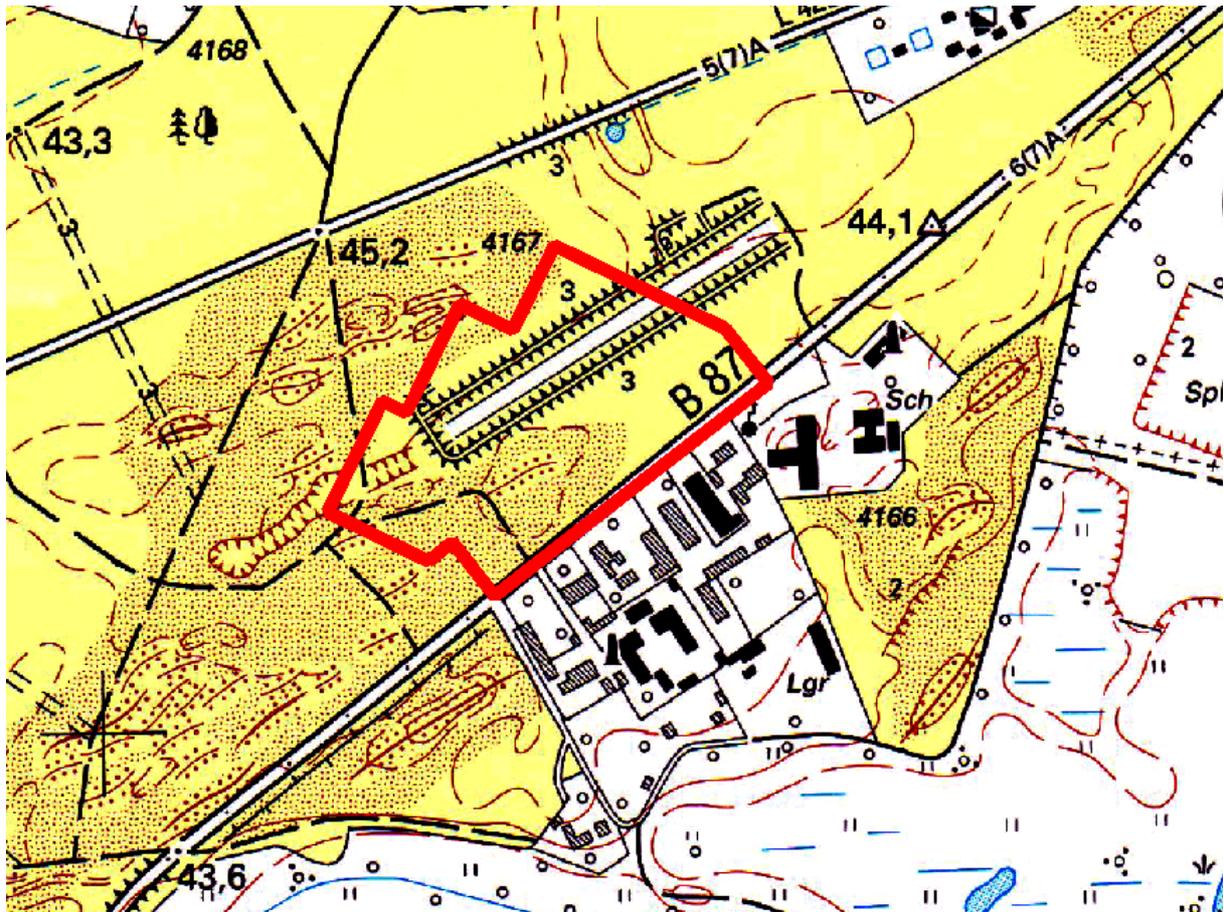


Bild - Übersichtsplan zur Ausgangssituation mit Bebauung (nur Außerhalb des Plangebietes und Wallanlagen des ehem. Schießplatzes); gelbe Fläche= Wald

In allen Teilflächen, außer den Wegen, sind besonders die Bodenfunktionen z.B. als Vegetationsstandort vollständig oder überwiegend erhalten. Auch die Sickerkapazitäten sind entsprechend den natürlich anstehenden Substraten nicht eingeschränkt. So kann das Niederschlagswasser bislang vollständig im Plangebiet versickern.

² Prüfbericht 2930993, SGS Institut Fresenius 10.05. 2016





Bild - Übersichtsplan zur Ausgangssituation mit Wald (grüne Fläche, inkl. Lichtungen) und wenigen Flächen ohne Vegetation (beige Fläche; Wege, Walkämme);

Übersicht zur Ausgangssituation:

Flächenkategorie	Fläche in m²
Vegetationsflächen (Wald, Säume)	40.470
davon Schießplatz (im Plangebiet)	8.617
Wege und Walkämme (abgetreten)	1.049
Befestigt (Straßenflurstück, Beton/Asphalt)	567
Summe	42.086

Die Gesamtfläche der überschütteten Bereiche der Wallanlagen nimmt eine Grundfläche von 7.195 m² ein, wovon sich etwa 338 m² nicht im Geltungsbereich befinden.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Spree, als Gewässers erster Ordnung, verläuft südöstlich des Plangebietes in ca. 0,3 km Entfernung (Seitenarm). Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Spreeniederung und besitzt schon einen ausgesprochen trockenen Charakter, worauf auch die Vegetation hinweist. Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Geltungsbereich des BP mit Höhen zwischen 44 und 46 m über NHN nicht (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben).



Der Grundwasserflurabstand wird für diese Flächen durch Scholz³ 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 (s. auch. Abschnitt II.3.1.2 Verkehr/Erschließung (Niederschlagswasser) mit Auswertung der vorliegenden Bodenprobe außerhalb des Plangebietes). Das Grundwasser ist aufgrund des Charakters und der wenig mächtigen 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 der überwiegend vorhandenen geschlossenen Vegetationsdecke hier fast vollständig als Wald, erfolgt die Grundwasserneubildung, unter deren Einfluss vorwiegend außerhalb der Vegetationszeit ist aber ohne bedeutende Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet weitgehend ungestört.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk Beeskow (Entfernung ca. 150 m). Die rechtskräftig wirksamen Trinkwasserschutzzonen I und II tangieren das Plangebiet nicht, die Zone III wird im Nordosten des Plangebietes tangiert. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch zum Plangebiet in der Größe von ca. 24 ha (aktuell hat das Plangebiet eine Größe von ca. 4,21 ha) brachte keine Einwendungen gegen das Planungsvorhaben.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den Grafiken unter Pkt. I.3.2 „Übergeordnete Planungen“ (Trinkwasserschutzzonen) zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP W21 tlw. im Randbereich der TWSZ III des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (der Bereich WA 2 und der nördliche Bereich des WA 3), jedoch außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.

Arten / Biotope

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität sehr homogen und durch den Wald mit Laubbäumen und Kiefern geprägt. Dieser Wald wird nur durch die Wälle der ehemaligen Schießanlage strukturiert, zwischen denen auch noch schmale Flächen ohne Bestockung existieren.

Die äußeren Einflüsse auf den Geltungsbereich sind ebenfalls nur von geringer Intensität, da die benachbarten Siedlungsteile südlich der Lübbener Chaussee überwiegend nicht sehr intensiv genutzt werden und die Straße selbst, als Sackgasse, auch nur einen geringen Verkehr aufweist.

Einzig vom Erlebnishof gehen Aktivitäten aus, die sich bis tief in den Waldbestand erstrecken. Hier werden Exkursionen und Spiele betrieben, wozu gerade die alten Wallanlagen günstige Voraussetzungen bieten. Im Ergebnis sind hier die Wallkämme völlig vegetationsfrei und mehrere „Waldhütten“ bezeugen die Tätigkeit von Kindern.

³ E.Scholz, Naturräumliche Gliederung Brandenburgs 1962





Lübbener Chaussee mit Allee, Radweg und Zufahrt zum Kinderbauernhof; links das Plangebiet



Mischwald bestimmt den Geltungsbereich; hier Kiefer, Roteiche, Jungfernebe



Die Fläche zwischen den Wällen ist noch teilweise offen



Im Kopfbereich der Wälle konzentriert sich die Nutzung als Spielplatz; dort existieren mehrere „Waldhütten“

Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung, einschließlich des Plangebiets, besteht aus Kiefernwald. Auch die aktuelle Vegetation des Plangebietes ist überwiegend durch Waldbestand geprägt, der von Kiefern bis 40 cm Stammdurchmesser und verschiedenen Laubholzarten gebildet wird. Die wenigen offenen Flächen innerhalb der Wallanlagen unterliegen ebenfalls einem mehrjährigen Sukzessionsprozess. Dennoch gibt es dort Bereiche die noch von Gräsern und Stauden z. B. Goldrute besiedelt sind

Die folgende Liste zeigt prägende und häufig vorkommende Pflanzenarten der Gehölzbestände und der Krautschicht:

Teilbereich Waldfläche

Gehölze

Kiefern (*Pinus sylvestris*) bis 40 cm
 Robinien (*Robinia pseudoacacia*)
 Steineiche (*Quercus petraea*)
 Birke (*Betula pendula*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
 Roteiche (*Quercus rubra*)

Kräuter / Gräser

Goldrute (*Solidago canadensis*)
 Schöllkraut (*Chelidonium majus*)
 Springkraut (*Impatiens noli-tangere*)
 Brennessel (*Urtica dioica*)
 Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*)
 Wurm-Farn (*Dryopteris filix-mas*)



Holunder (*Sambucus nigra*)
 Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Efeu (*Hedera helix*)

Allee Eiche
 Spitzahorn
 Birke
 Zitterpappel
 Roteiche
 Bergahorn

Diese kurze Liste, weist auf die typischen natürlich vorkommenden und einige eingeschleppte Pflanzen des Gebietes hin.

Fauna

Die betrachteten Flächen sind durch ihre Ausdehnung, differenzierte Exposition und relative Störungsarmut gut geeignete Lebensräume für verschiedene Tiergruppen. Dazu zählen in erster Linie Vögel, Insekten und Fledermäuse. Für Vögel kommen sie als Nahrungs- und Bruthabitat in Betracht. Über die vorkommenden Arten der genannten Gruppen im engeren Untersuchungsraum können Angaben auf der Grundlage von faunistischen Erfassungen gemacht werden. Diese wurden im Zeitraum von Winter bis Oktober 2017 vom Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder) durchgeführt. Die Ergebnisse können dem Ergebnisbericht der Faunistischen Erfassung des vorgenannten Büros und dem darauf basierenden Artenschutzbericht (Anlage 2 zur Begründung) entnommen werden.

Lebensraumqualität:

Grundsätzlich wurde eine relativ hohe Artenvielfalt bei Pflanzen festgestellt, die sich aus der Standortdifferenzierung (Hangneigung, Feuchte, Beschattung) und aus der Beimengung von gärtnerisch eingebrachten Arten zu den wild lebenden ergibt. Allerdings finden sich im engeren und weiteren Umfeld auch weitere Flächen mit ähnlicher Ausstattung. Eine Einzelstellung im flachen Spreetal haben die aus den aufgeschütteten Wällen hervorgegangenen Sekundärbiotop.

Große Bäume und aufkommende Gehölze bieten für Vögel mit verschiedenen Ansprüchen, geeignete Brutmöglichkeiten. Dabei stellt der Bereich an der Lübbener Chaussee eine Waldrandsituation dar, die zu den teilweise offenen Flächen des südlichen Siedlungsgebietes und bis zur Spree überleitet.

Für Reptilien sind keine optimalen Bedingungen gegeben, da die Vegetation im Allgemeinen sehr dicht und hoch ist. Offene Sandflächen finden sich auch nur auf den abgetretenen Bereichen der Wälle oder auf Waldwegen die beide stark beschattet sind und damit den Anforderungen der Reptilien (Wärmespeicherung) nicht genügen. Durch Begehen würden auch bei einem Vorkommen von Reptilien ständig Tierverluste auftreten.

Für Fledermäuse kann das Plangebiet vorwiegend Quartiersmöglichkeiten in älterem Baumbestand mit Höhlungen bieten. Die Nahrungshabitate liegen eher außerhalb, besonders Richtung Spree bei den dortigen Offenflächen oder am Gewässer selbst.

Neben den Fledermäusen treten weitere Säugetiere wie Reh und Schwarzwild häufig auf. Davon zeugen mehrere Wildwechsel an den Dämmen mit unzähligen Einzelspuren.

Die Offenflächen bieten zahlreichen Insekten, dem Futter der Fledermäuse, Lebensraum. Potentielle Sommer- und ggf. auch Winterquartiere sind durch vorhandene alte Bäume oder möglich, sind aber auch im Umfeld reichlich vorhanden sein (Wald, Gärten). Weitere Quartie-



re bieten sich auch im reich strukturierten und nicht intensiv genutzten Siedlungsbereich südlich der Lübbener Chaussee an.

Insgesamt kann der Geltungsbereich bislang durch verschiedene Säuger, Vögel, Insekten und andere Wirbellose gut genutzt werden und stellt für diese einen gut geeigneten Lebensraum dar.

Beeinträchtigungen:

Die unmittelbaren Beeinträchtigungen ergeben sich aus der benachbarten, vergleichsweise geringen Bebauung und durch die Erschließungswege. Vom AWO Erlebnishof gehen auch Aktivitäten bis tief in die Waldbereiche aus. Hier finden besonders die Wallanlagen Interesse für die Spiele von Kindergruppen bis hin zu „baulichen Aktivitäten“ (s. Foto oben) im Rahmen Erlebnispädagogischer Teambildung. Belastungen durch Fahrzeugverkehr treten dagegen durch die Situation als Sackgasse an der Lübbener Chaussee nur in sehr geringem Umfang auf. Sie sind in den Waldflächen nahe der Kohlsdorfer Chaussee ungleich höher (LKW-Verkehr, Zubringer zur Bundesstraße).

- * Aktivitäten von Kindergruppen im Plangebiet, sonstige Waldbesucher (z.B. Hundebesitzer)
- * Nähr- und Schadstoffeintrag (aus umliegender Siedlung)
- * Erschließungsverkehr an der Lübbener Chaussee (gering) und Transitverkehr der Kohlsdorfer Chaussee (stärker, L 422)
- * Beunruhigung aus benachbarten Wohngrundstücken durch Menschen, Maschinen und Haustiere (frei laufende Katzen) an der Lübbener Chaussee (gering)

Leistungsfähigkeit:

Die Flächen des Plangebietes sind kaum durch den vorhandenen dominierenden Baumbestand kaum differenziert, aber insbesondere in der Krautschicht mit verschiedenen Elementen unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften ausgestattet. So besitzt der Geltungsbereich durchaus eine gewisse Biodiversität, die gerade der anthropogenen Vorprägung durch die Schießanlagen und den dort noch laufenden Sukzessionsprozessen zu schulden ist. Insofern stellt die gegenwärtig angetroffene Situation im Inneren der Wallanlagen nur einen Übergangszustand dar. Ohne Einflussnahme des Menschen wird mittelfristig jedoch eine Homogenisierung stattfinden die letztendlich zu einer vollständigen Bestockung führt und die Offenflächen gehen verloren Die aktuelle Leistungsfähigkeit des Lebensraumes mit großer Ausdehnung und nur gelegentlichen Störungen durch Menschen ist hochwertig und kann durch Fortbestand des Waldes ohne Holzentnahme weiter gesteigert werden.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der langen Entwicklungszeit der vorgefundenen Vegetationsgesellschaften, meist auch ohne intensive menschliche Einflussnahme (außer ehem. Schießanlagen) und der Lage des Plangebietes innerhalb ausgedehnter Waldflächen des sog. „Stadtwaldes“, mit gering differenzierten Pflanzengesellschaften (Krautschicht), wird die Empfindlichkeit dieser Lebensräume mit hoch bewertet. Sie sind nach Beeinträchtigungen bzw. Zerstörung nur langfristig wieder herstellbar bzw. bilden sich durch natürliche Sukzession wieder heraus.

Besonderer Artenschutz

Auf Grund der spezifischen Standortfaktoren und die vorhandenen Ausstattung, welche durch die weitgehende Bestockung des Plangebietes bestimmt werden, sind die Aspekte des besonderen Artenschutzes von hoher Bedeutung, jedoch nur für eine ausgewählte Gruppe von relevanten Arten zu betrachten.

Die Waldgebiete stellen einen geeigneten Lebensraum für Vögel, Insekten und Säuger dar der durch die angrenzenden Siedlungselemente nur wenig gestört wird. Für andere Gruppen wie Reptilien und Amphibien fehlen geeignete Strukturen z.B. für Rückzugsmöglichkeiten oder Laichgewässer (mind. 300 m bis zum Spreuefer).



Der unteren Naturschutzbehörde lagen bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (zum BP W21 hier noch mit der erheblich größeren Plangebietsfläche von 24 ha) konkrete Angaben zu vorkommenden Fledermausarten vor.

Danach traten in dem Waldgebiet die Rauhauffledermaus, der Große Abendsegler, die Mückenfledermaus und das Braune Langohr auf. Alle sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Im ursprünglichen Gebiet sind Wochenstuben für die Rauhauffledermaus und den Großen Abendsegler, für letzteren auch Winterquartiere angegeben worden. Bei der Rauhauffledermaus handelt es sich um den letzten lokalen vitalen Bestand.⁴ Sie gehört zu den Wasserfledermausarten, die auf abwechslungsreiche und gewässernahe Lebensräume angewiesen sind. Lebensräume die diesen Ansprüchen entsprechen können mittelfristig nicht hergestellt werden, so dass im vorliegenden Fall das Eintreten der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG von der uNB als wahrscheinlich betrachtet wurde.

Nach erheblicher Reduzierung der zu betrachtenden Fläche von 24 ha auf etwa 4 ha und weiteren Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurden faunistische Untersuchungen zu aktuellen Vorkommen von Fledermäusen Vögeln und Insekten beauftragt. Damit soll auch geprüft werden, ob die verbleibenden Waldbestände die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

(Die faunistischen Erfassungen wurden im Zeitraum von Winter bis Oktober 2017 vom Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder) durchgeführt. Die Ergebnisse können dem Ergebnisbereich der Faunistischen Erfassung des vorgenannten Büros und dem darauf basierenden Artenschutzbericht (Anlage 2 zur Begründung) entnommen werden.)

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.

Für Lindenberg wurden zwischen 1961 und 1990 ein minimaler Jahresniederschlag von 361 mm und ein maximaler Jahresniederschlag von 738 mm ermittelt.⁵

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 nahezu vollständig dem lokalklimatischen Charakter geschlossener Waldflächen, da es fast vollständig überschirmt wird. Nur an der Lübbener Chaussee und innerhalb der Wälle des ehemaligen Schießplatzes existieren noch gelegentlich besonnte Flächen durch eine schmale Lichtung. In diesem fast gleichförmigen Mikroklima differiert auch die Vegetation der Krautschicht trotz unterschiedlicher Expositionen nur wenig.

Somit ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes von stark verminderter Einstrahlung am Tage und Abkühlung in der Nacht auszugehen, der einen verstärkten Aufhei-

⁴ Stellungnahme Landkreis Oder-Spree vom 15.02.2017

⁵ Klimagutachten des DWD Potsdam 1992



zungseffekt von Oberflächen nicht zulässt. Die daraus folgenden geringeren Temperaturunterschiede und der verringerte Luftaustausch innerhalb des Waldes bewirken eine Minderung der Verdunstungsrate und eine höhere Luftfeuchtigkeit. Da der Baumbestand zu einem nicht unerheblichen Teil auch aus Laubholzarten besteht, ist die Strahlungsreduktion außerhalb der Vegetationszeit deutlich weniger ausgeprägt. Wesentlich prägend sind zudem auch die anstehenden wenig bindigen Bodensubstrate, die Wasser nicht speichern können und eher in die Richtung eines trockenen Standortes wirken.

Die Abgas- und Lärmbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Auch die nahe der Lübbener Chaussee gelegenen Teile werden von dem sehr geringen Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt, da hier nur noch Zielverkehr zu wenigen Gebäuden/Anlagen stattfindet. Weiter nördlich wird der Einfluss der Kohlsdorfer Chaussee (L422) stärker, die ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zeigt, da sie Zubringer zur Ortsumfahrung, der B87 ist (LKW-Verkehr) und nur etwa 100 m entfernt nördlich zum Plangebiet des BP W21 verläuft (s. auch Punkt II.3.1.3 „Emissionen“)

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Plangebietes am Stadtrand durch ausgedehnte Waldflächen und die sehr heterogene, meist ein- bis zweigeschossige Bebauung südlich der Lübbener Chaussee, bestimmt. An dieser Straße besteht eine teilweise lückige Allee aus Bäumen mehrerer Arten. Die Lübbener Chaussee wird auf der Nordseite nur von einem schmalen Saum begleitet, der unmittelbar an den Hochwald des Plangebietes angrenzt.

Auf das Plangebiet gibt es keine Sichtbeziehungen aus dem Mittel- und Fernbereich da es in weitere Waldflächen eingebettet ist. Auch innerhalb des Gebietes ist durch den Baumbestand und eine teilweise gut ausgebildete Strauchschicht nur die jeweils nächste Umgebung wahrnehmbar. Schneisen bilden die wenigen Wege und die überwiegend noch freie Fläche zwischen den Erdwällen der ehemaligen Schießanlage. Die vorhandenen unbefestigten Wege im Plangebiet entsprechen der geringen Belastung sind teilweise sehr schmal und für diesen Teil des Stadtwaldes typisch.

Die Erdwälle werden häufig begangen und sind am Kamm abgetreten. An deren südwestlichem Ende sind auch Reste baulicher Strukturen zu finden, die zusammen mit den Steilhängen gern von spielenden Kindern genutzt werden.

B) Bewertung

Boden

Im Plangebiet bestehen bislang nur in einem kleinen Bereich Beeinträchtigungen des Bodens, die durch Überschüttung, Verdichtung und kleinere Reste baulicher Anlagen (Mauern) hervorgerufen werden. Die geplante bauliche Entwicklung wird die bisherige Situation mit den Werten der maximal zulässigen Versiegelung wesentlich verändern; d.h. erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Realisierung des Bebauungsplanes auftreten. Zur Minderung dieser Wirkungen sind jedoch möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Bei den Flächenbefestigungen sind total versiegelnde Systeme zu vermeiden und sollen z.B. an Stelle von Ortbeton oder Asphalt, Pflastersysteme eingesetzt werden.

Temporäre Gefährdungen ergeben sich bei der Errichtung der Gebäude in den 4 Allgemeinen Wohngebieten 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 vermeidbar.



Aus den Festsetzungen des BP ergeben sich folgende Flächen mit Eingriffen in die Bodenfunktionen:

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
WA1	12.605	0,3	3.782	1.891	5.673
WA2	3.569	0,3	1.071	535	1.606
WA3	13.565	0,3	4.070	2.035	6.105
WA4	4.350	0,3	1.305	653	1.958
Summe	34.089		10.228	5.114	15.342
Verkehrsfläche	8.001		3.320*		3.320*
Summe	42.090		13.548		18.662

* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen – Straße b=4,75m, Wendeanlagen, Grundstückszufahrten - + vorhandene Fläche Lübbener Chaussee.

Die neuen Erschließungsstraßen werden mit einer Regelbreite von 4,75 m ausgebaut. Es wird der Einbau einer kostengünstigen Asphaltdecke angenommen, die mit einer vollständigen Versiegelung verbunden ist.

In der Summe ergeben sich so überbaute und befestigte Flächen in einer Größenordnung von 18.662 m² (15.342+3.320).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) verbleiben 18.747m² Vegetationsfläche und 4.681m² innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen.

Demgegenüber stehen Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand, die aus dem vorhandenen Erschließungswegen und den überschütteten Flächen der Wallanlagen und sonstigen Aufschüttungen resultieren. Auf diesen Flächen ist die Sickerfunktion für Niederschläge noch (eingeschränkt) gegeben und sie stellen auch tlw. Vegetationsstandorte dar, solange keine intensive Nutzung stattfindet. Die genannten Flächen weisen folgende Werte auf:

Fläche	Einschränkung der Bodenfunktionen	Fläche in m ²	Flächenbilanz i.S. einer versiegelten Fläche in m ²
Wald		39.381	
davon unbelastet	0%	29.715	0
davon verdichtete Waldwege	40%	1.049	420
davon Wälle der Schießplatzanlage	40%	8.617	3.447
Straßenfläche		2.709	
davon unbefestigt	0%	2.142	0
davon Asphalt	100%	567	567
SUMME		42.090	4.434

Damit wurden im Ausgangszustand Belastungen für die Bodenfunktionen in einer äquivalenten Größenordnung von 4.434 m² errechnet.

Dem stehen die geplanten Eingriffe gegenüber, die sich aus der bebaubaren Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten mit 10.228 m², den zulässigen Überschreitung für ebenanlagen nach §19 BauNVO mit 5.114 m² und weiteren 3.320 m² Verkehrsfläche, die befestigt werden, gegenüber.



Die überbaubaren Flächen in den WA und 50% der zulässigen Überschreitungen (2.557 m²) werden als voll versiegelte Flächen angenommen, die Restlichen mit Pflastersystemen (möglich ist noch geringerer Versiegelungsgrad z.B. Kies-/Schotterwege). Die befestigten Verkehrsflächen werden zu 80 % oder 2.656 m² mit Asphaltdecke und zu 20 % (664 m²) mit Pflasterdecke angenommen.



Flächenbilanz zur Versiegelung BP W21

Bestand /Planung	Bau- gebiete	Gebäude, An- lagen nach §19(4)BauNVO, Aufschüttungen		Nebenanlagen, Verkehrsflächen		Waldwege		Wälle		Sportflächen, Ab- lagerungen		Vegetationsfläche	
		B	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B	P
Fläche		567	10228		2557	1049		8617	0	0	0	29715	18747
			2557		664							2142	4681
			2656										
Summe P	42090												
Summe B	42090	567	15441	0	3221	1049	0	8617	0	0	0	31857	23428
Differenz		14874		3221		-1049		-8617		0		-8429	
Art der Beein- trächtigung		Versiegelungen durch Gebäude, Wege, Fundamen- te u.a. Anlagen		Versiegelungen durch Pflaster, kleinf. Platten		Schotter, Sand leicht verdichtet		Aufschüttung		Sand unverdichtet, Sportrasen		Pflanzflächen, Landschaftsrasen, Wiese	
Einschränkung d. Bodenfunkti- on		100%		80%		40%		40%		10%		-	
anrechenbare Fläche	13584,4	14874		2576,8		-419,6		-3446,8		0		-	

Alle Angaben erfolgen in m². Die Einschränkung der Bodenfunktion wurde angelehnt an Werte der Umweltbehörde Hamburg (1984) und der Universität Hannover ermittelt.



Damit ergibt die in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand einen Wert von 13.584 m². In dieser Größenordnung besteht Kompensationsbedarf für den Verlust an Bodenfunktionen. Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sind unter Pkt. 3 -Auswirkungen auf die Umwelt- beschrieben.

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 Biozöten, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund.

Der betrachtete Geltungsbereich ist auf Grund seiner flächigen Vegetationsausstattung und des relativ geringen Störungsgrades als aktuell eher artenreich einzuschätzen. Viele der vorkommenden Gehölze und die meisten anderen Pflanzen haben sich durch natürliche Sukzession eingefunden, andere sind als wahrscheinlich aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet über Gartenabfälle eingeschleppt worden.

Auf Grund dieser Qualität wird durch die geplante Bebauung des Plangebietes die Lebensraumeignung für viele der aktuell vorkommenden Arten wesentlich verändern oder gänzlich aufheben. Mittel- und langfristig können hier nur die unempfindlichen Arten der Gärten und Siedlungen weiter mit dem Menschen koexistieren, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und einige Kleinsäuger zutrifft. Diese Arten sind auf die vom Menschen geschaffene Offenfläche oder Strukturen angewiesen, die Naturelemente ersetzen und es ihnen z.B. erlauben das artspezifische Brutverhalten durchzuführen. So sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geringe GRZ und Pflanzgebote) auch Flächen gesichert und strukturiert werden, die nachhaltig für einige der gegenwärtig auftretenden Arten eine geeignete Lebensraumqualität wieder entstehen lassen.

Dennoch gehen die überplanten Flächen als Waldlebensraum verloren und ihre Funktionen als solcher können nur an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde bereits ein Ersatzbedarf für 3,92 ha Wald durch Erstaufforstung festgelegt. Dieser soll erreicht werden. Dazu bietet die Stadt Beeskow eigene Flächen in der südöstlichen Gemarkung an. Dort stehen bis zu 9 ha zur Verfügung die bereits in der 53. FNP Änderung (Änderungsfläche 3) für diese Entwicklung vorgesehen waren. Darüber hinausgehender Ersatzbedarf soll durch waldverbessernde Maßnahmen kompensiert werden. Hierzu werden vor Satzungsbeschluß in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde die Standorte benannt. Es ist das Ziel der Stadt Beeskow, vor Abschluß des BP-Verfahrens rechtlich verbindlich abzuschließen.



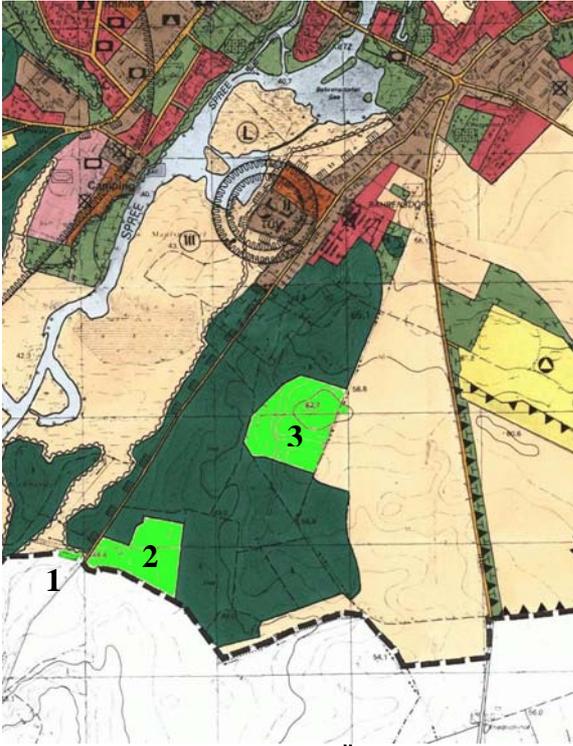


Bild - Ausschnitt 53. FNP Änderung der Stadt Beeskow, Änderungsbereiche 1 – 3

Durch eine geringe GRZ verbleiben potentielle Vegetationsflächen, die der Wohnbebauung entzogen und als Hausgärten genutzt werden können. Insgesamt werden also auf mehr als 54,99% (18.747 m²) der Allgemeinen Wohngebiete und auf 55,66% (23.428 m²) des gesamten Geltungsbereiches des BP keine bebaubaren oder zu befestigenden Flächen festgesetzt um den Belangen des Natur- insbesondere des Boden- aber auch des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die verbleibenden Vegetationsflächen sollen mit Gehölzen wieder aufgewertet werden. Wenn umfangreiche Pflanzmaßnahmen und deren Unterhaltung umgesetzt werden, kann die langfristige Wiederherstellung einer als Lebensraum geeigneten Biotopstruktur für einige der bereits vorkommenden Arten (Vögel, Insekten, Wirbellose, Kleinsäuger) erreicht und deren lokale Bestände auch im Geltungsbereich gesichert werden. So können dann z.B. Fledermäuse nicht nur Quartiermöglichkeiten vorfinden sondern auch ein bislang so nicht vorhandenes Nahrungshabitat.

Da die umgebenden Waldflächen bestehen bleiben und auch gut miteinander vernetzt sind, kann auch angenommen werden, dass allen Populationen der nur an diesen Lebensraum gebundenen Arten auch weiterhin ausreichende Flächen zur Verfügung stehen und sie damit nicht bedroht sind.

Als Ziele des besonderen Artenschutzes gehen aus dem Verlust der Vegetation für die durch Wohngebäude geprägten Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 die folgenden allgemeinen Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften hervor:

Förderung und Erhalt von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Bauflächen mit Einzelgehölzen, Gruppen und Hecken
- Sicherung bzw. Ergänzung der Allee an der Lübbener Chaussee
- 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 an Gebäuden
- Angebot an mikroklimatisch differenzierten Standorten (z.B. besonnte Offenflächen, Hecken, verschattete Bereiche)



Förderung des Nahrungsangebotes:

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

Klima / Luft

Der Waldbestand mit seiner fast vollständigen Überkronung und Verschattung der Flächen bedingen das typische gemäßigte Waldklima auch im Geltungsbereich. Dieses zeichnet sich durch gebrochene Winde, eine verminderte Ein- und Ausstrahlung und durch höhere Luftfeuchtigkeit auf den von Vegetation bedeckten Flächen aus. Die Effekte des Waldklimas wirken sich auch in geminderter Form auf die Lübbener Chaussee aus, die von einer in gleicher Weise wirkenden Allee gesäumt wird.

Ein Verlust der Waldbäume und die Versiegelung durch Baukörper und befestigte Flächen werden zu erheblichen negativen klimatischen Effekten im Geltungsbereich führen. Diesen wirken kurzfristig nur die verbleibenden Waldbestände von Nordosten bis Südwesten entgegen. Um zumindest mittel- und langfristig wieder die positiven klimatischen Wirkungen von Bäumen und Sträuchern zur Geltung kommen zu lassen, sollten entsprechend durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und festgesetzte Pflanzungen Voraussetzungen geschaffen werden. So kann wieder eine zunehmende Überschirmung von Teilflächen durch Bäume bewirkt werden. Die in den Allgemeinen Wohngebieten und an den Erschließungsstraßen möglichen Pflanzungen tragen erheblich zur Lebensqualität (Mikroklima, Stadtbild) für deren Einwohner bei.

Landschaftsbild

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche des BP Nr. W 21 wird im Rahmen der geplanten Festsetzungen ein erheblicher Unterschied im Nah- und Mittelbereich für die Städteingangssituation an Südseite der Lübbener Chaussee zu verzeichnen sein, da sich das Siedlungsgebiet auch auf die nördliche Straßenseite ausdehnt und hier etwa 4 ha Wald verloren gehen. Die mit der Rodung des Waldgebietes verbundenen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des potenziellen Erholungswertes wurden in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der TöB als erheblich und nachhaltig beurteilt und unterliegen der Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG. Auch dieser Einwand führte zu einer deutlichen Verringerung auf ca. ein Sechstel der betroffenen Fläche, von ca. 24 ha auf ca. 4 ha.

Dadurch ist die Wahrnehmbarkeit aus dem Mittel- und Fernbereich auf Grund des an drei Seiten rahmenden Waldbestandes auch weiterhin nicht gegeben.

Durch die Entwicklung des Geltungsbereiches zu Wohnbauland mit Eigenheimbebauung wird aber weiterhin eine grundsätzliche Abweichung zur aktuellen städtebaulichen Struktur auftreten, da die bisher einseitige Bebauung der Lübbener Chaussee auch auf deren nördliche Seite ausgedehnt wird. Die bedeutende Erweiterung der Siedlungsflächen im Südwesten Beeskows wird damit im Stadtbild sehr deutlich erlebbar.

Da die von der Eigenheimbebauung durch den B-Plan festgesetzten Maße die Werte des Bestandes jenseits der Lübbener Chaussee nicht überschreiten und eher darunter bleiben (Lagerhallen, Garagenkomplexe, Schule) werden die dadurch bestehenden Missstände zumindest nicht verstärkt. Der Bebauungsplan nimmt nur die Baukörperproportionen der Eigenheime des südöstlich angrenzenden Gebietes auf und verändert die bestehende Situation nur quantitativ. Von Bedeutung für das Stadtbild ist im beeinträchtigten Abschnitt der Lübbener Chaussee nun zunehmend die Allee. Sie besteht zwar aus älteren Bäumen, diese fehlen aber mehrfach und gehören sehr unterschiedlichen Arten an. Unabhängig von möglichen Baumverlusten sollte hier eine Vervollständigung ggf. auch ein Umbau eingeleitet werden.



2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind mit der Nutzung der Schießplatzanlage verbundene Altlasten vorhanden, deren Ausmaße jedoch vergleichsweise gering sind und mit der Vorbereitung des Baufeldes (Nivellierung der Wallanlagen) entsorgt werden können. Mit der Umsetzung des BP soll damit gleichzeitig die Altlastenproblematik des Bereichs bereinigt werden. Dies ist ebenfalls ein Grund für die Lage des BP-Gebietes.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 15.02.2017) dazu folgende Aussagen getroffen:

Auf der Fläche (Gemarkung Beeskow, Flur 7, Flurstück 27) befindet sich eine Altlastverdachtsfläche i.S. des § 2 (6) BBodSchG. Bei dem Areal handelt es sich um einen Schießstand, welcher unter der Registriernr. 0514670143 im Altlastenkataster geführt wird.

Das Areal wurde seit 1938 als Schießplatz, zuletzt bis 1990 von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT), genutzt. Als Hauptbetrieb können Schieß- und Sprengübungen benannt werden. Dieser Umgang mit sprengstofftypischen Stoffen rechtfertigt die Einordnung der Anlage als Rüstungsalblast.

Im Jahre 2016 erfolgte eine umweltfachliche Voruntersuchung, die eine erhöhte Akkumulation von Schwermetallen im Hauptzielbereich der Schießanlage bestätigt. Vor allem Auffälligkeiten bei Schwermetallen (Blei, Kupfer, Zink) konnten dokumentiert werden. Eine Einzelfallprüfung für Explosivstoffe und deren Abbauprodukte wurde bislang noch nicht durchgeführt. Indem die Altlastenverdachtsfläche mit der Errichtung von Wohngebäuden eine bauliche Nutzung erfahren soll, ist gemäß § 9 (3) Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ im BP erforderlich.

Weiterführende Untersuchungsmaßnahmen in Bezug auf die Abfalldeklaration sowie die Bodenanalytik sind mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Da sich die Altlasten des Plangebietes im Bereich der Schießplatzanlage befinden, diese durch Wallanlagen gekennzeichnet sind, die im Rahmen der Baufeldvorbereitung angetragen werden müssen, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Die Stadt Beeskow sichert der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nachweislich vor dem Satzungsbeschluss zum BP W21 zu, dass vor jeglicher baulicher Nutzungsinanspruchnahme des Bereichs eine 100%ige Altlastensanierung des Bereichs entsprechend Vorgaben der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erfolgt.
- Die weiteren dafür notwendigen Untersuchungen und die Maßnahme selbst finden in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde statt.
- Gleiches gilt auch für eine ggf. notwendige Kampfmittelberäumung.
- Da vor Nutzung entsprechend Festsetzungen im BP W21 somit abgesichert wird, dass eine Altlastensanierung stattfindet entfällt im BP die Kennzeichnung als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FNP der Stadt Beeskow stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W21 im Wesentlichen als Waldfläche dar.



Nördlich, östlich, und westlich schließen weitere Waldflächen des „Südwaldes“ an.

Südlich des Plangebietes des BP W21 (tlw. im Plangebiet) liegt die Lübbener Chaussee, bis ca. zur Westgrenze des BP W21, Westgrenze des Erlebnishofs Beeskow als örtliche/ überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP eingetragen (resultierend aus der ehemaligen Bedeutung der Lübbener Chaussee für den überörtlichen Verkehr bis zur Eröffnung der Ortsumfahrung).

Südlich der Lübbener Chaussee und südlich des BP W21 schließt sich im FNP eine Mischbaufläche an deren wesentlicher Bestandteil der Erlebnishof Beeskow (AWO-Einrichtung, Kinder- und Jugendfreizeit- und –ferieneinrichtung - Schwerpunkt in der pädagogischen Arbeit ist die Unterstützung der Schule bei der Vermittlung sozialer Kompetenzen) ist.

Südlich der Lübbener Chaussee beginnt auch das LSG „Schwiellochsee“.

Im Nordosten ist das Wasserwerk Beeskow als Fläche für Versorgungsanlagen eingetragen. (Zur korrekten Ausweisung der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen und zum Thema „Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow“ s. Pkt. I.3.2 „Übergeordnete Planungen“ Abschnitt „Trinkwasserschutzzonen“)

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W21 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



Bild – Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung = Plangebiet BP W21)

Da die Übereinstimmung der Ausweisungen des FNP mit den Festsetzungen des BP nicht gegeben ist, erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des FNP (56. FNP-Änderung).



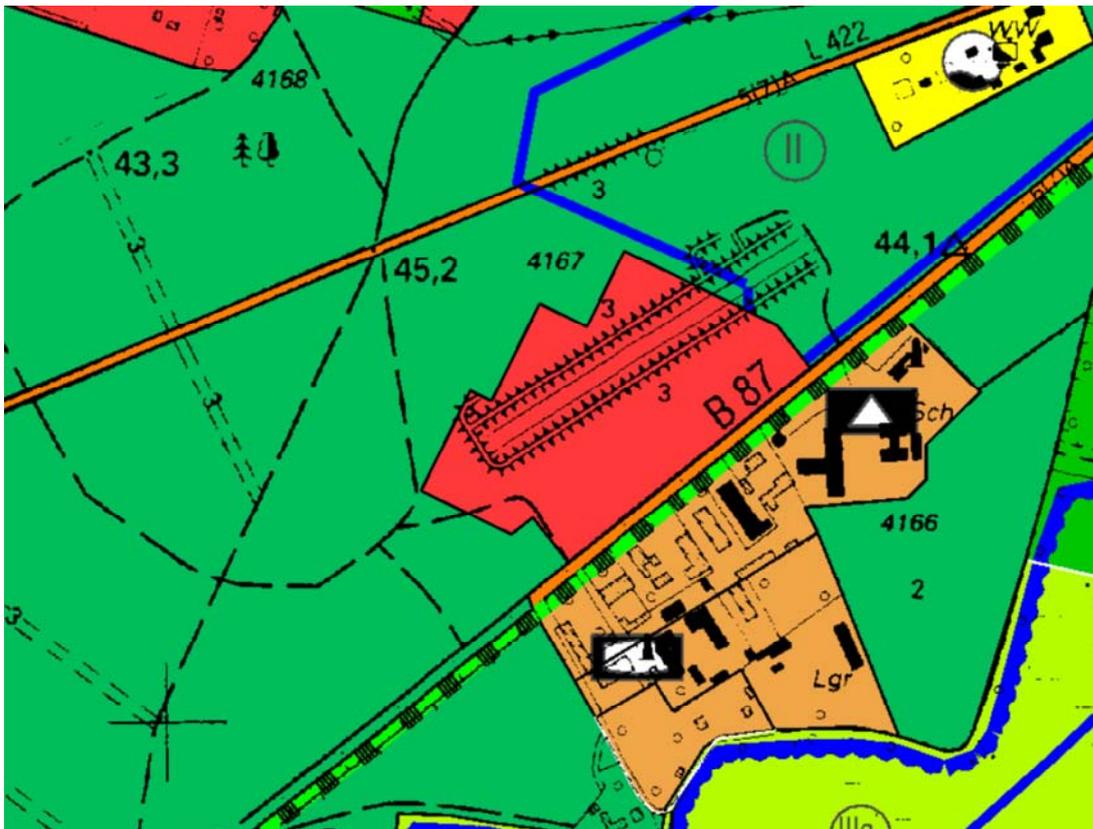


Bild – Ausschnitt 56. Änderung Flächennutzungsplan Beeskow (rote Fläche = Plangebiet BP W21) – Änderung im Parallelverfahren zum BP W21

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (07.02.2017) lassen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegten Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. (Die Stellungnahme wurde noch für das Plangebiet von ca. 24 ha abgegeben.)

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes des BP W21 keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet von Beeskow an. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt.

Die Planungsziele stehen infolge der Lage in einem Mittelzentrum mit den Grundsätzen der Raumordnung aus 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 im Einklang.

Da die Planung keine innerörtlichen Entwicklungspotenziale und vorhandene Infrastruktur nutzt und Freiraum in erheblichem Maße in Anspruch nimmt, sind die Grundsätze der Raumordnung 4.1 und 5.1 LEP B-B im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen. Im Sinne von § 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg kommt Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, für die Tier- und Pflanzenwelt, für Klima, Wasserhaushalt, Reinhaltung der Luft und den Schutz der Bodenfunktionen des Freiraums zu. Die angemessene Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze sollte in der Begründung zum BP dargelegt werden.



→ In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden ist das Plangebiet des BP W21 von ca. 24 ha auf ca. 4 ha (auf ca. 17%) minimiert worden. Die Auswirkungen auf die vorgenannten Aspekte der Umwelt sind somit gleichermaßen erheblich minimiert worden. (s. auch Umweltbericht)

FFH

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 180 m. Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befindet sich der Siedlungskörper südlich der Lübbener Chaussee (Mischbaufläche mit Erlebnishof Beeskow) und Waldbereiche südlich der Lübbener Chaussee).

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Nordosten zum Plangebiet des BP W21 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

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

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Das LSG beginnt südlich der Lübbener Chaussee befindet sich somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum BP W21. In diesem Bereich des LSG befinden sich jedoch weitere Siedlungsteile von Beeskow (Mischbaufläche mit Erlebnishof Beeskow).

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 180 m. Zwischen Plangebiet und NSG befindet sich jedoch der Siedlungskörper südlich der Lübbener Chaussee (Mischbaufläche mit Erlebnishof Beeskow) und Waldbereiche südlich der Lübbener Chaussee).

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



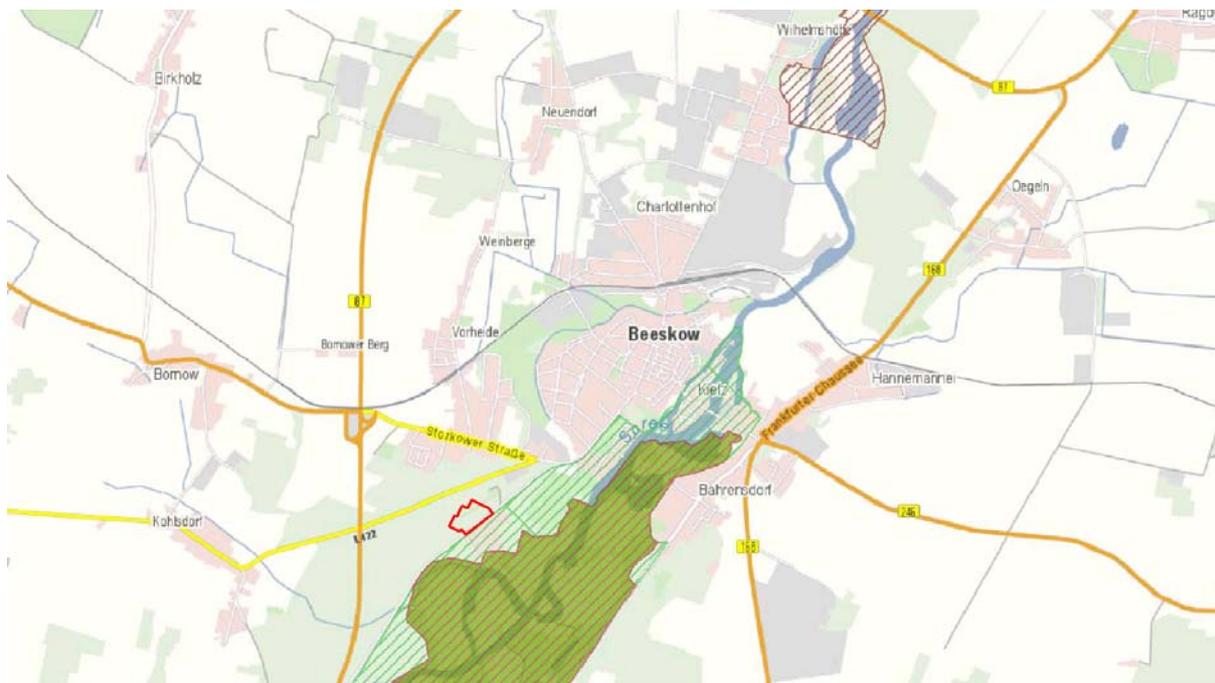


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W21 (rote Markierung) zu den Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 15.02.2017 (noch zum Plangebiet in der Größe von ca. 24 ha, aktuell hat das Plangebiet eine Größe von ca. 4,21 ha (davon ca. 3,94 Waldfläche im Bestand)) wurden seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP W21 tlw. im Randbereich der TWSZ III des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (der Bereich WA 2 und der nördliche Bereich des WA 3), jedoch außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.



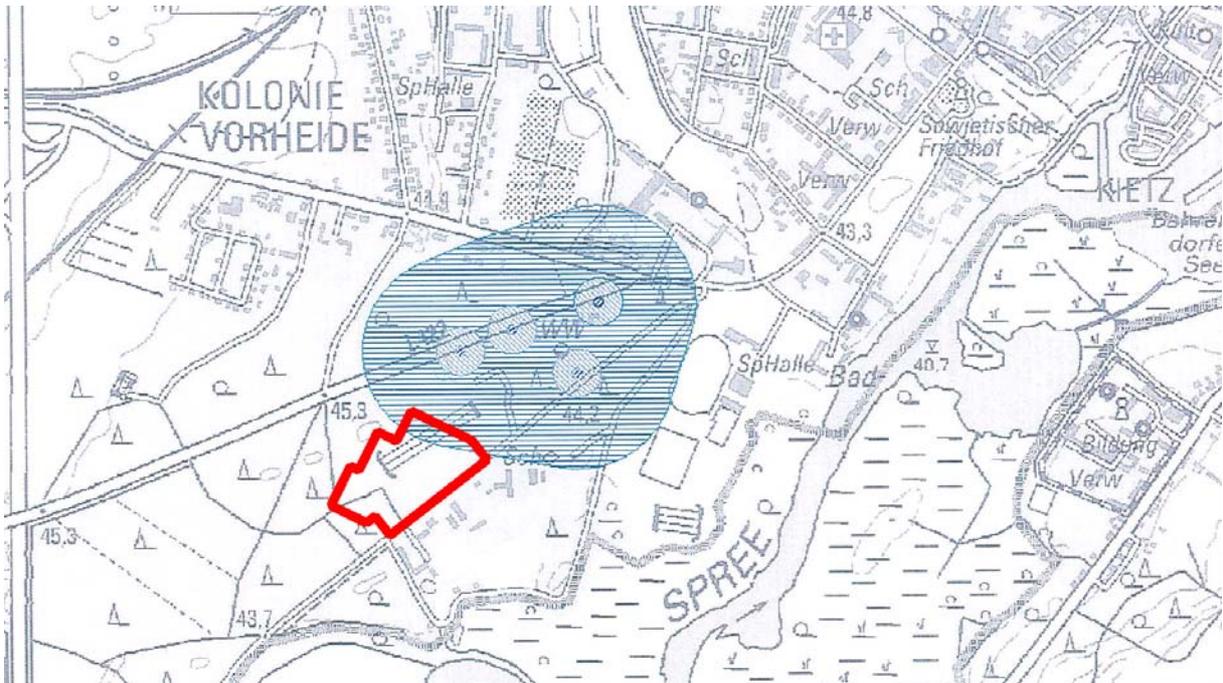


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzone, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W21 = rote Markierung)

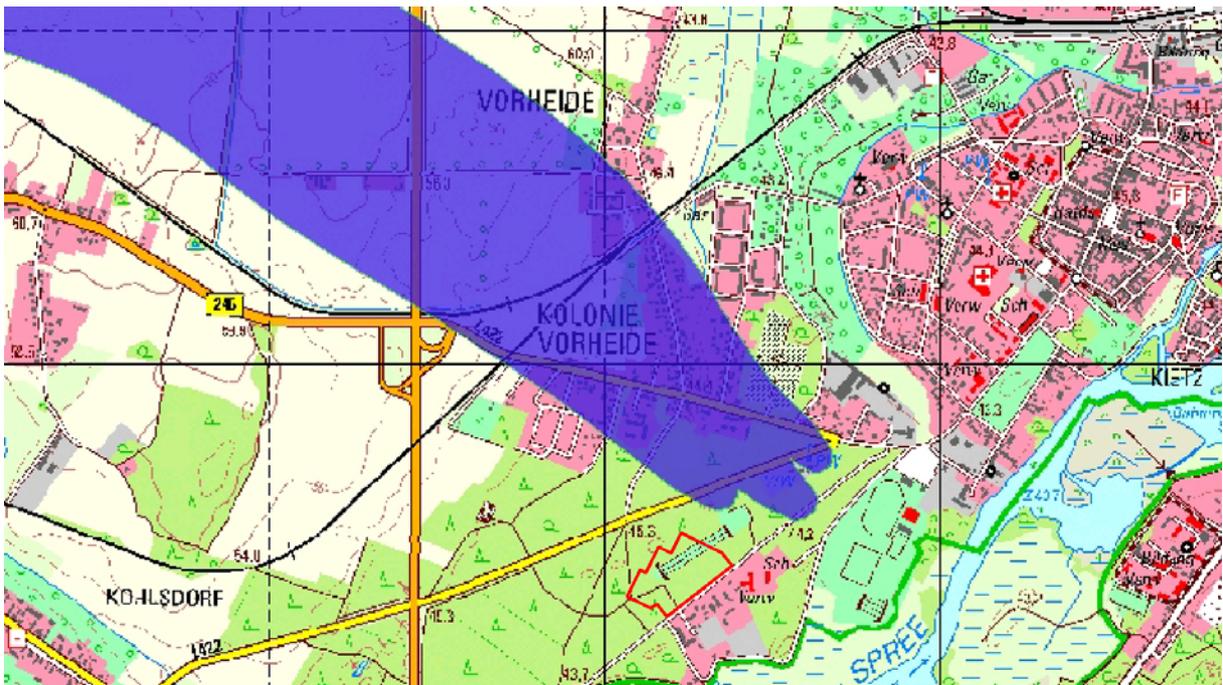


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W21 = rote Markierung)



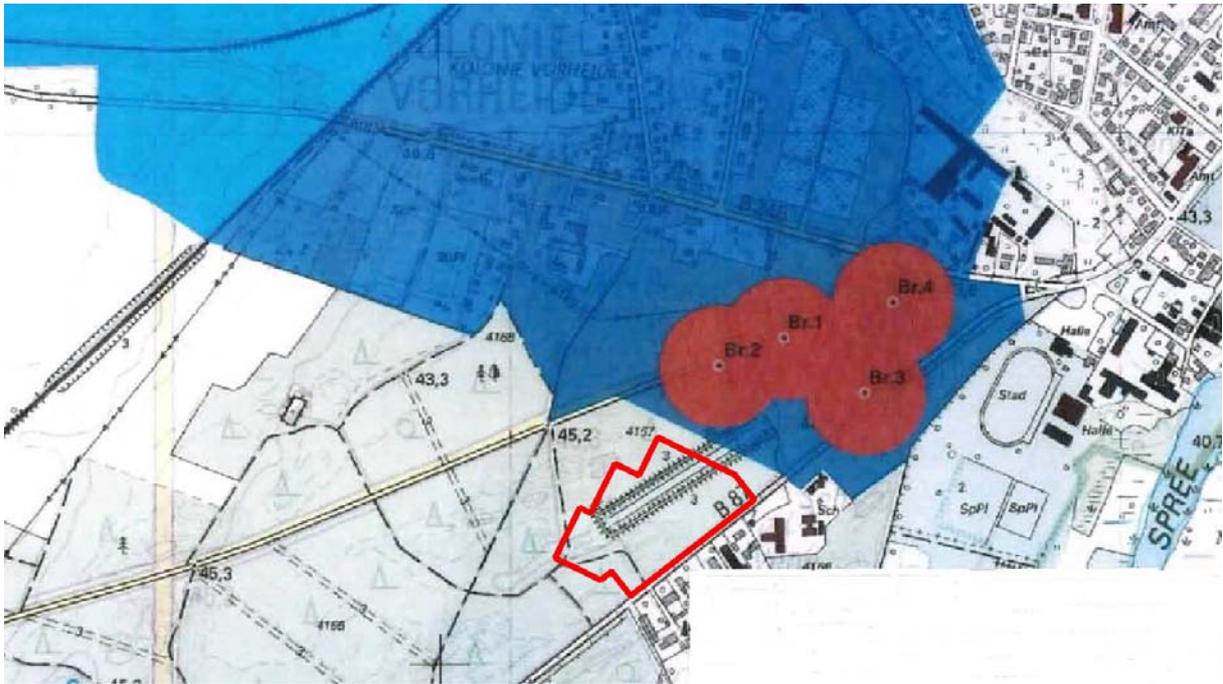


Bild – Vorschlag aus dem Fachgutachten zur Bemessung der Schutzzonen für das Wasserschutzgebiet Beeskow vor Juni 2015, Plangebiet BP W21 = rote Markierung

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet des BP W21 nicht vorhanden. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree 15.02.2017 (noch zum Plangebiet in der Größe von ca. 24 ha, aktuell hat das Plangebiet eine Größe von ca. 4,21 ha (davon ca. 3,94 Waldfläche im Bestand)). 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) aufmerksam gemacht – sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle, Tonscherben, Münzen, etc.) entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind abgabepflichtig.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree 15.02.2017 (noch zum Plangebiet in der Größe von ca. 24 ha, aktuell hat das Plangebiet eine Größe von ca. 4,21 ha (davon ca. 3,94 Waldfläche im Bestand)).



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Aufgrund des absehbar fehlenden Angebotes an Eigenheimgrundstücken (insbesondere innerhalb der Hauptsiedlungslage von Beeskow) wurden durch die Stadtverwaltung Beeskow seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um geeignete Areale für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich zu definieren. Im Ergebnis dieser Studien und weiterer Überlegungen hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, den BP Nr. W21 „Südwald“ aufzustellen und mit der seinerzeit geplanten Größe von ca. 24 ha für eine mittelfristig ausreichende Bedarfsdeckung zu sorgen. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hat die Stadt Beeskow die Plangebietsgröße für den BP W21 drastisch verringert, auf ca. 4,21 ha, wobei 3,94 durch Waldfläche im Bestand und 0,27 ha durch den bestehenden Straßenraum der Lübbener Chaussee dargestellt werden. Um dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken trotzdem gerecht zu werden, verfolgt die Stadt Beeskow zur Zeit mehrere Planverfahren mit kleiner Flächenausweisung (BP W23 „Am Stadtfeld“ - ca. 1,81 ha (davon ca. 0,93 ha Wohnbaufläche), ca. 8 Eigenheimgrundstücke für Neubauten; BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ - ca. 1,5 ha (davon ca. 1,25 ha Wohnbaufläche), ca. 15 Eigenheimgrundstücke; BP W21 „Südwald“ – ca. 4,21 ha (davon ca. 3,4 ha Wohnbaufläche), ca. 35 Eigenheimgrundstücke). (Aktuell liegen der Stadtverwaltung 26 Anfragen nach Eigenheimgrundstücken vor, dies ohne dass mit den aktuellen Planungsvorhaben in die Werbung gegangen wird.)

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP W21 umfaßt einen Bereich nördlich der Lübbener Chaussee und westlich des Wasserwerks Beeskow.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 7

Flurstück: 20 tlv., 22/3 tlv., 27 tlv., 58 tlv.

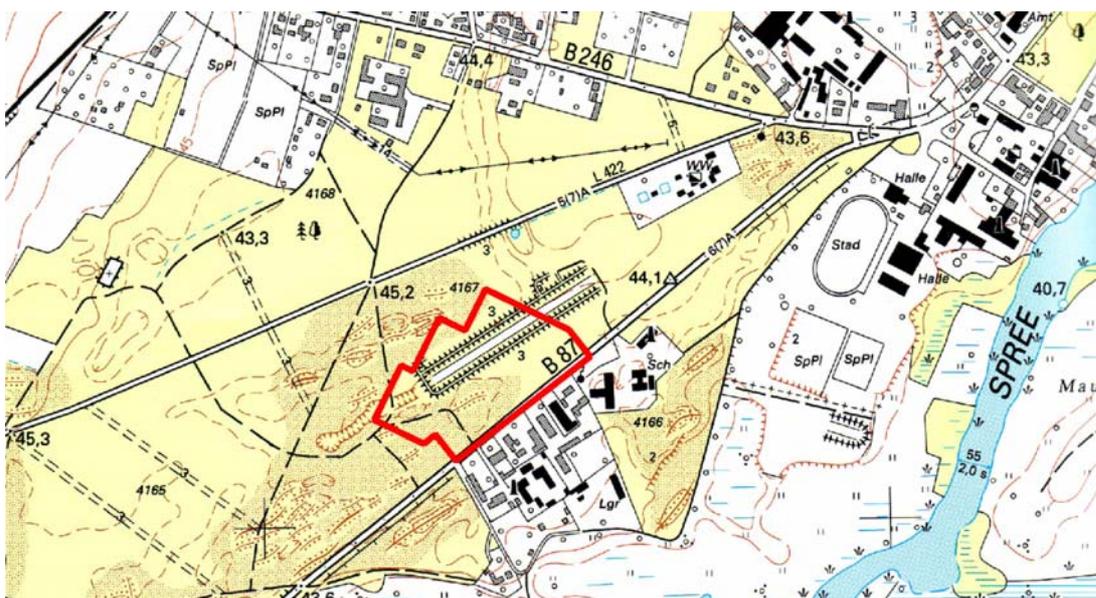


Bild – Bereich BP W21 (rote Markierung)



1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W21 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2016 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 2 vom 18.01.2017 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 10.02.2017 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Zur Veranlassung der Planung ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen: Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Beeskow kann nicht mehr bedient werden. Es sind in den vorhandenen Bebauungsplangebietern nur noch Einzelgrundstücke vorhanden. Um dem Bedarf auf für die Zukunft entsprechen zu können, wurde im Vorfeld eine Studie zur Untersuchung von Potenzialflächen durchgeführt.

Mit Schreiben vom 17.01. 2017 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden (diese beziehen sich auf das seinerzeit vorgesehene Plangebiet von ca. 24 ha):

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Stadt Beeskow plant die Festsetzung eines Wohngebietes im Außenbereich mit einer Größe von 24 ha. Der FNP der Stadt Beeskow stellt Wald auf der geplanten Fläche dar und soll entsprechend geändert werden. Lt. LEP B-B erfüllt Beeskow mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne eine quantitative Begrenzung grundsätzlich zulässig (Ziel 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B), wenn sie an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Bei der abschnittswisen Realisierung des Vorhabens sollte die Bebauung von innen (Anschluß an die Kernstadt Beeskow) nach außen erfolgen, um ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet dauerhaft zu gewährleisten. Eine entsprechende Vorgabe ist im BP festzusetzen.

Unter der Voraussetzung, dass die Änderung des FNP rechtswirksam wird, ist der BP W21 der Stadt Beeskow mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet kreisliche Infrastruktur

Das BP-Gebiet wird von der Landesstraße L422 außerhalb des Erschließungsbereichs (Ortsdurchfahrt) durchquert. Die unmittelbar bzw. mittelbar an diese Straße angrenzenden Grundstücksteile des Plangebietes unterliegen dem straßenrechtlichen Anbauverbot. Hier-nach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnrand und bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an die Landesstraße mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Möglichkeiten der Anpassung/ Überwindung: Erweiterung des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs der L422 Ortsdurchfahrt Beeskow. Diesbezüglich ist ein Antrag auf Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt gemäß §5 (1) BbgStrG an den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu stellen.

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreis- und Verkehrsplanung

Mit der Aufstellung des BP soll auf 24 ha, die bisher baulich noch nicht in Anspruch genommen wurden, eine Wohnbaufläche etabliert werden. Das Plangebiet des BP liegt im Außenbereich und stellt keinen Anschluß an das vorhandene Siedlungsgebiet dar. Das Plangebiet ist eine geschlossene Waldfläche und ist für die Stadt Beeskow eine wichtige Frischluftschneise sowie ein wertvolles Naherholungsgebiet.



Derzeit ergibt sich folgende Flächenentwicklung in der Stadt Beeskow 2000 – 2015

Flächennutzungsart	2000	2005	2010	2015	Veränderung 2000-2015
	ha	ha	ha	ha	ha
Gesamtfläche	7.712	7.716	7.717	7.781	+69
Dav. Siedlungsfläche	515	542	602	643	+128
Dav. Verkehrsfläche	285	347	352	358	+73
Dav. Landw. Fläche	4.602	4.541	4.527	4.489	-113
Dav. Waldfläche	2.036	2.017	2.010	2.035	-1

Aus den Daten (Quelle LBV) für die Stadt Beeskow ist ersichtlich, dass die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen ging. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kämen zu den bereits 1 ha Verlust an Waldflächeweitere 24 ha, die an Waldfläche verloren gingen, hinzu.

Aus Sicht des FB sollte der Nachweis der Notwendigkeit für die Entwicklung von ca. 235 Eigenheimgrundstücken erbracht werden. Entsprechend der Angaben des LBV wurden 2000 29 und 2015 21 Baugenehmigungen für Wohngebäude ausgestellt. Der Wohnungsbau in der Stadt Beeskow gestaltet sich in den letzten Jahren rückläufig. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft ebenfalls negativ. Die Annahme einer weitgehend gleichbleibenden Bestandbevölkerung kann angesichts der absehbaren zukünftigen demographischen Entwicklungen nicht für die Ermittlung der Eigenentwicklung zugrunde gelegt werden. Von 2000 bis 2015 kam es in der Stadt Beeskow zu einem Bevölkerungsdefizit von 824 Einwohnern. In der Bevölkerungsvorausschätzung 2014-2030 des Landes Brandenburg wird von einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 13,3% ausgegangen.

Hinweis: Entsprechend der aktuellen Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Stand 02/2014) befinden sich im Plangebiet Kampfmittelverdachtsflächen.

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, FB Bauleitplanung

Sowohl im Rahmen der „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potenzialen für Wohnbauflächen in der Stadt Beeskow“ (Oktober 2014) als auch zur 56. Änderung des FNP (Mai 2016) gab es seitens der Verwaltung des LOS zur hier beplanten Fläche erhebliche Bedenken. Die FNP-Änderung hat die frühzeitige Beteiligung durchlaufen. Zum Umgang mit den in dieser Beteiligung vorgebrachten Anregungen und z.T. erheblichen Bedenken liegen der Kreisverwaltung keine Ergebnisse vor.

Das Plangebiet schließt nördlich an einen bebauten Bereich an. Ansonsten ist die zukünftige Wohnbaufläche losgelöst vom gewachsenen Ort (bedingt durch das Trinkwasserschutzgebiet). Die westliche Ausdehnung orientiert sich nicht an topographischen Gegebenheiten (wie Wege, Gewässer, Böschungen) und ist städtebaulich nicht begründet.

Die Planung beinhaltet die Umwandlung einer Waldfläche in eine Baufläche. § 1a (2) Satz 4 BauGB stellt auf die Notwendigkeit ab, die Umwandlung als Wald genutzter Flächen zu begründen. Ein materielles Verbot, den Außenbereich, soweit sich dort Wald befindet, zu beplanen, ist damit allerdings nicht verbunden. Verlangt wird aber, dass die Stadt in der Begründung zum verbindlichen Bauleitplan besonders darlegt, wie sie sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt hat, und welche Gründe sie hat, dennoch im Außenbereich auf forstwirtschaftlichen Flächen zu planen.

Wird Waldfläche für eine andere Nutzungsart in Anspruch genommen, ist die zuständige Forstbehörde bereits bei der Planung zu unterrichten und anzuhören. Entscheidungen, soweit sie Wald betreffen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen. Wird eine negative Stellungnahme von der zuständigen Forstbehörde abgegeben (s. Stellungnahme zur 56. Änderung des FNP), ist im Grundsatz eine Überplanung der Waldfläche nicht möglich, da davon auszugehen ist, dass eine Stadt die forstbehördliche Stellungnahme



im Rahmen der Abwägung nicht überwinden kann. Erhält die Stadt keine Inaussichtstellung der Waldumwandlung, kann die Planung nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Wasserbehörde

Keine Einwendungen

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Gegen die Ausweisung des Baugebiets werden aus naturschutzfachlicher Sicht Einwände erhoben.

Orts- und Landschaftsbild – Die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich, losgelöst vom baulichen Zusammenhang, folgt keiner städtebaulichen Ordnung, sondern greift massiv in das Landschaftsgefüge ein. Der Standort ist Teil eines zusammenhängenden Waldgebietes und besitzt eine wichtige Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere als siedlungsnaher Erholungswald. Es handelt sich um einen besonders störungsarmen Landschaftsbildbereich mit einer insgesamt geringen Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Darüber hinaus hat die Fläche eine wichtige Bedeutung für den Biotopverbund sowie als Puffer für die südöstlich anschließende schützenswerte und sehr sensible Spreeniederung. Eine Bebauung würde die Pufferfunktion maßgeblich beeinträchtigen bzw. den Pufferstreifen stark dezimieren.

Die mit der Rodung des Waldgebietes verbundenen Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Erholungswert der Landschaft werden als erheblich und nachhaltig beurteilt und unterliegen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG.

Gemäß § 13 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Um den Grundsatz der Vermeidung Rechnung zu tragen, sind Alternativstandorte zu prüfen. In einer städtebaulichen Studie wurden für die Stadt Beeskow mögliche Wohnraumpotenzialflächen geprüft. Es liegt jedoch keine Abwägung /vergleichbare Prüfung der von den möglichen Varianten jeweils berührten öffentlichen Belange und insbesondere unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Umweltverträglichkeit vor.

Artenschutz – Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust einer für den Artenschutz wertvollen Waldfläche (24ha) verbunden. Die Fläche ist charakterisiert durch einen naturnahen locker strukturierten Kiefernwald mit einem älteren Baumbestand und einer aufkommenden Naturverjüngung von Eiche, Birke und Ahorn. Aufgrund des Alters der Bäume und der vielfältigen Struktur des Waldes ist von einer hohen Anzahl geschützter Arten auszugehen, u.a. aus der Artengruppe der Fledermäuse, Vögel und Ameisen. Weiterhin ist von einem Vorkommen von Amphibien und Reptilien aufgrund der Nähe des Waldgebietes zur Spreeniederung auszugehen. Der untere Naturschutzbehörde liegen bereits konkrete Angaben zum Artenspektrum der Fledermäuse vor. Es handelt sich um die Rauhaufledermaus, den Großen Abendsegler, die Mückeufledermaus und das Braune Langohr (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie). Für die Rauhaufledermaus und den Großen Abendsegler ist es das Wochenstubegebiet, und für den Großen Abendsegler das Überwinterungsgebiet. Bei der Rauhaufledermaus handelt es sich um den letzten lokalen vitalen Bestand. Die Rauhaufledermaus gehört zu den Waldfledermausarten, die auf abwechslungsreiche und gewässernahe Bereiche angewiesen ist. Ihre Lebensraumsprüche können nicht mittelfristig ersetzt werden. Im vorliegenden Fall ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wahrscheinlich, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin nicht erfüllt werden kann.

Abschließend ist festzustellen, dass die Bebauung zum Verlust großflächiger Waldflächen führt. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes werden als unzulässig beurteilt, da insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes der Verlust der bedeutenden Waldfläche nicht kompensierbar ist. hinzu kommt, dass für den Verlust von Wald Ersatzaufforstungsflächen im Rahmen der forstrechtlichen Zulassung benannt werden müssen. Erfahrungsgemäß fehlt es hierbei bereits an ge-



eigneten Standorten, die dann wiederum auch naturschutzrechtlich zulässig sind. Ein Einvernehmen zur erforderlichen Waldumwandlung wird nicht in Aussicht gestellt.

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung, SB ländliche Entwicklung
Aus landwirtschaftlicher Sicht wird das geplante Vorhaben abgelehnt. Das Plangebiet ist vollständig bewaldet. Die beabsichtigt Waldumwandlung von 24 ha hat umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Folge. Im Vorentwurf der „Änderung des FNP Nr. 56 bis 60“ der Stadt Beeskow ist beschrieben, dass für diese Waldumwandlung 94 ha Landwirtschaftsfläche an der Umgehungsstraße aufgeforstet werden sollen. Aus agrarstruktureller Sicht kann der Entzug von 94 ha Landwirtschaftsfläche nicht hingenommen werden. Sollte das Vorhaben dennoch umgesetzt werden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert, den Umfang der Ersatzaufforstungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Als Kompensationsmaßnahmen sollten insbesondere der Waldbau in reinen Kieferbeständen, Maßnahmen in bestätigten Flächenpools und der Abriß brachgefallener Stall- und Gewerbeanlagen dienen.

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung, SB untere Jagdbehörde
Die vom BP betroffenen Flächen in der Gemarkung Beeskow sind Bestandteil des Eigenjagdbezirkes „Beeskow Bahrensdorf/ Friedländer Chaussee“ der Stadt Beeskow. Die in der Gemarkung Bornow betroffenen Flächen sind Bestandteil des gemeinschaftlichen Jagdbezirks Bornow. Neben dem direkten Flächenverlust ist zu erwarten, dass Wildlebensraum verlorengeht. Der gemeinschaftliche Jagdbezirk Bornow ist verpachtet. Die Einziehung der Flächen in den BP hat Auswirkungen auf den bestehenden Pachtvertrag der Jagdgenossenschaft Bornow, d.h. daß eine Minderung des Jagdpachtwertes eintritt und der Jagdpächter berechtigt wäre, gegenüber der Jagdgenossenschaft eine Pachtpreisminderung durchzusetzen. Eigentümer der Waldflächen in der Gemarkung Beeskow ist die Stadt Beeskow. Diese Flächen sind Bestandteil der Eigenjagd und ebenfalls verpachtet. Der Eigentümer eines Eigenjagdbezirkes kann über die Nutzung seiner Flächen letztendlich selbst bestimmen. Die Stadt soll wachsen und attraktiver für junge Familien werden, u.a. auch durch die Schaffung von Bauland. Warum dazu der Südwald weichen muß, ist nicht nachvollziehbar. Es gäbe andere Möglichkeiten.

Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde

Nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg soll Wald nur in Anspruch genommen werden, wenn dies mit den in § 1 normierten Zwecken (besondere Bedeutung für die Allgemeinheit wegen seiner Umweltbedeutung, Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Luftreinhaltung, Klima, Wasserhaushalt, natürliche Bodenfunktion, Lebens- und Bildungsraum, Landschaftsbild, Erholung (Schutz der Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens vereinbar ist. Diese Vereinbarkeit wird seitens der unteren Forstbehörde nicht gesehen. (Dies wird mit dem Waldanteil in der Gemarkung Beeskow, der Umweltbedeutung des Südwaldes, der Bedeutung für die Luftreinhaltung und das Klima im Stadtgebiet, der natürlichen Bodenfunktion des geschlossenen Waldgebietes, der wirtschaftlichen Funktion für die Holz-/ Holzwerkstoffindustrie begründet.) Baumaßnahmen sind vorrangig immer auf Nicht-Waldflächen durchzuführen. Der Eingriff ist vermeidbar. Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt.

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesbetrieb Straßenwesen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar beidseitig an die Landesstraße L422 im Abs. 5 außerhalb der Ortsdurchfahrt, deren Baulast der LS verwaltet. (die Ortsdurchfahrt endet am km 1.322 Abs.5)

Da sich das Gebiet außerhalb der OD befindet ist gemäß Brandenburgischem Straßengesetz zu beachten, dass hier ein Anbauverbot von 20,00 m bzw. eine Anbaubeschränkung von 40 m, gemessen ab der befestigten Fahrbahnkante der L422, gilt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet über die L422 zu erschließen. Gemäß BbgStrG bedarf es hierzu einer Sondernutzung durch den Straßenbaulastträger.

Berührungspunkte mit Planungen des Landesbetriebes bestehen zurzeit nicht.



Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen übernommen. Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) sind vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer vorzusehen.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Keine Einwendungen

Keine eigenen Planungen und Maßnahmen

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des nach § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Reudnitz (Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen). Rechtsinhaberin ist die Bayerngas AG München. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

GDMcom (für ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH (VGS))

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine z.Zt. laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Darüber hinaus wurden beteiligt/ bzw. haben eine Stellungnahme abgeben:

- EDIS AG
 - Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
- s. dazu Abschnitt I.2.3 Erschließung, *vorhandene Medien*
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5
- s. dazu Abschnitt I.3.2 Übergeordnete Planungen, *Landesplanung, LEP B-B*
- Landkreis Oder Spree, untere Denkmalschutzbehörde
- s. dazu Abschnitt I.3.3 Denkmalschutz
- Landkreis Oder Spree, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- s. dazu Abschnitt I.2.5 Altlasten
- Landesamt für Umwelt, Immissionsschutz
- s. dazu Abschnitt II.3.1.3 Emissionen

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und nachfolgenden Abstimmungen mit einzelnen Behörden ist der BP „Südwald“ (Wohnbaulandentwicklung) auf ca. 4 ha reduziert worden. Entsprechend ist der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich minimiert worden. Die beabsichtigte Bebauung konzentriert sich dabei auf den Bereich der ehemaligen Schießanlage, wodurch die Problembereiche „Altlasten“ und „Munition“ gelöst werden können. (Voruntersuchungen dazu haben stattgefunden. Durch die Stadt Beeskow ist geplant, im Rahmen der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde eine Sanierung durchzuführen, die die geplante Wohnnutzung ermöglicht. Dies wird vor Abschluß des laufenden Verfahrens zum BP W21 verbindlich zwischen der Stadt Beeskow und der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde vereinbart. Aus diesem Grunde wird auf die Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im FNP- Änderungsverfahren wie im Verfahren zum BP W21 verzichtet.)

Durch die Reduzierung der Fläche und durch die Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde können auch die Flächen für Aufforstungen deutlich reduziert werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Aufforstung im Verhältnis von 1:1 als Kompensation notwendig. Der Rest der notwendigen Kompensationsmaßnahmen kann durch waldverbessernde Maßnahmen erfüllt werden. Damit würde durch die Entwicklung des BP W21 lediglich eine Ersatzaufforstung von 4 ha notwendig sein. (Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Waldfläche im parallel laufenden Änderungsverfahren zum FNP – 56.-60. Änderung reduziert sich somit von ca. 95 auf ca. 6,17 ha. Die Gesamtgröße von 6,17 ha ergibt sich dabei aus der zwischen der Stadt Beeskow und der uNB abgestimmten FNP-Änderung **60/2** (die Wertigkeit einer vorhandenen Offenfläche im südlichen Gemarkungsgebiet wird seitens der uNB als so hoch eingestuft, dass die ehemals hier vorgesehene Aufforstung herausgenommen wird – Größe dieser Fläche ca. 2,15 ha. Die reale Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Waldfläche beläuft sich somit nur noch auf 4 ha. Hierfür ist eine Fläche vorgesehen, die mit der 53. FNP-Änderung vorbereitet wurde, s.o.)



Gleichzeitig entfällt mit der Minimierung des Plangebietes eine ehemals geplante Bebauung an der Kohlsdorfer Chaussee, womit die Bearbeitung der diesbezüglichen Hinweise in der weiteren Bearbeitung entfallen kann.

Die in der Stellungnahme des *Landkreises Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreis- und Verkehrsplanung* ausgewiesene Tabelle zur Entwicklung der Flächen basiert auf unterschiedlichen Basiswerten (Kartengrundlagen). Auf Nachfrage beim LOS hat sich herausgestellt, dass durch unterschiedliche Kartengrundlagen durch Umstellung der Ermittlungsbasis keine Vergleichbarkeit der Werte gegeben ist. Zwischen 2000 und 2015 hat es keine Eingemeindung neuer Ortsteile gegeben, lediglich geringfügige Flächenaustausche mit Nachbargemeinden. Entsprechend ist der Anstieg der „Gesamtfläche“ von 69 ha nicht real. Entsprechend sind auch die anderen Zahlen nicht tauglich für eine Argumentation. Der größte „Siedlungszuwachs“ durch Ausweisung zusätzlicher Bauflächen der letzten Jahre ist so z.B. über den Bebauungsplan „Industriegebiet Hufenfeld“ aus dem Jahr 2010 mit einer Größe von ca. 18,93 ha. Vergleichbar große Bauleitplanungen sind in Beeskow seit 2000 nicht durchgeführt worden.

Zur Begründung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird nochmals auf die der Aufstellung des BP W21 und der 56.-60. FNP-Änderung vorangegangenen Untersuchungen zur Thematik (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), verwiesen, die durchgeführt wurden, um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Die Bebauung von „Baulücken“, soweit vorhanden (Studie 1), ist abhängig von der Zugriffsfähigkeit auf diese Grundstücke und kann das Problem nur in geringem Maße lösen. Aktuell (Oktober 2017) liegen in der Stadt Beeskow ohne Werbung für die im Verfahren (BP) befindlichen Standorte 26 Anfragen nach Eigenheimgrundstücken vor. Studie 2 hat mehrere Standorte untersucht. Der Vorzug für den Bereich „Südwald“ ist in der Abwägung wie folgt gefallen:

- Die landwirtschaftliche Fläche östlich der Spree wird aufgrund der hohen Bodenqualität für die landwirtschaftliche Nutzung nicht für eine Bebauung vorgesehen. Lediglich der straßenbegleitende Bereich am Schneeberger Weg (FNP-Änderung Nr. 57) als Spiegelung der bereits vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Straße wird für eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehen.
- Die landwirtschaftliche Fläche zwischen B87 und Vorheide/ Weinberge kann aufgrund der derzeit unzureichenden Verkehrsanbindung zur Zeit noch nicht für eine Bebauung vorgesehen werden.
- Sämtliche anderen Flächen betreffen ebenfalls im Wesentlichen Waldflächen, bis auf die Fläche nördlich der Storkower Straße (entspricht FNP-Änderung Nr. 58, die aufgrund des derzeit noch nicht abgeschlossenen Verfahrens zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete aus dem aktuellen FNP-Änderungsverfahren herausgenommen wurde)

Somit hat sich die Stadt Beeskow in Auswertung des gegenwärtigen Kenntnisstandes für eine Bebauung an der Lübbener Chaussee entschieden. (Ein Anschluß an die Siedlungslage von Beeskow Kernstadt ist von der Landesplanung und von der Regionalen Planungsgemeinschaft bestätigt worden.)



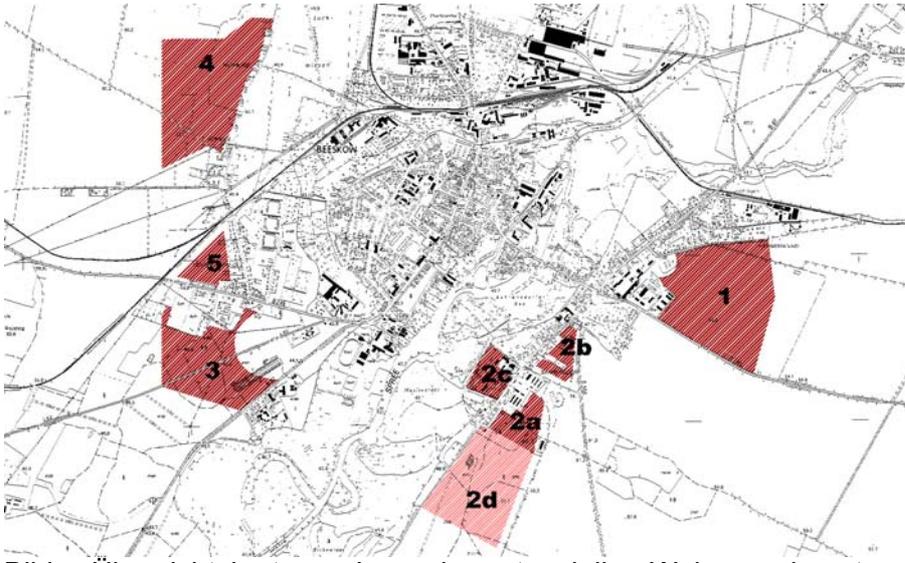


Bild - Übersichtskarte zur Lage der potenziellen Wohnungsbaustandorte aus der städtebaulichen Studie (2)

Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Konflikte s. Artenschutzbericht auf der Basis der Faunistischen Erfassung durch das Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder) in der Anlage 2 zur Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist für Ende 2017/ Anfang 2018 geplant.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nach § 4(2) BauGB findet parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Lübbener Chaussee am Rand der Siedlungslage Beeskow Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. 35 bis 40 Grundstücken für den Eigenheimbau zu ermöglichen.

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 (Höhenentwicklung der Baukörper bleibt deutlich unter dem umgebenden Baumbestand).

Für die Verkehrserschließung des Wohngebietes werden neue Stichstraßen, abgehend von der Lübbener Chaussee angelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4,21 ha.

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 und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Siedlungsrandlage). Ziel ist



Grundstücke für den Eigenheimbau zu schaffen. Die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden, bis auf wenige nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

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

Für die geplante Nutzung ist es notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen, abgehend von einer bestehenden Verkehrsfläche, festzusetzen.

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 in der Kernstadt Beeskow, 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 im Wesentlichen (soweit für eine bauliche Nutzung vorgesehen) als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (soweit bebaut) 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.

Im Plangebiet werden gleiche Grundflächenzahlen festgesetzt. Aus der Umgebung und dem Plangebiet selbst einerseits und den geplanten Grundstücksgrößen (geplant sind im Wesentlichen Grundstücksgrößen zwischen 700 und 1.000 qm, entsprechend der derzeitigen Nachfrage und der zu beobachtenden Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt Beeskow) ergibt sich keine Notwendigkeit einer Zonierung.



Flächen im BP-Gebiet:

Gebiets-Nr.	Größe (qm)	GRZ	Bebaubare Fläche (qm)	Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO	gesamt (qm)
WA1	12.605	0,3	3.782	1.891	5.673
WA2	3.569	0,3	1.071	535	1.606
WA3	13.565	0,3	4.070	2.035	6.105
WA4	4.350	0,3	1.305	653	1.958
Summe	34.089		10.228	5.114	15.342
Verkehrsfläche	8.001		3.320*		3.320*
Summe	42.090		13.548		18.662

* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen – Straße b=4,75m, Wendeanlagen, Grundstückszufahrten - + vorhandene Fläche Lübbener Chaussee.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zu vergleichbaren Gebieten in Beeskow gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. (Siehe auch Tabelle oben)

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Ausrichtung Eigenheimgrundstücke angepasste GRZ von 0,3) bestimmt.

Die Baufelder werden dabei entlang der jeweiligen (geplanten) Erschließungsstraßen eingeordnet, sodaß im Inneren der WA-Bereiche wenig bebaute Bereiche (ggf. Nebenanlagen) entstehen. Dieser Raum wird auch für Pflanzfestsetzungen genutzt (Planzeichnung + textliche Festsetzung Nr. 5)

Die Festsetzung Nr. 6 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen ein. Da im Plangebiet des BP W23 Eigenheime entstehen sollen, somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur, würden sich die für Garagen im Kellergeschoßbereich notwendigen Zufahrten negativ auf die Gestaltung des Wohngebietes auswirken.

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 direkt an der Lübbener Chaussee, deren Bedeutung im Verkehrssystem durch die Ortsumgehung (B87) stark abgenommen hat und nur noch dem Zielverkehr für die an der Lübbener Chaussee anliegenden Nutzungen dient (s.o.).



Die geplanten Wohnbereiche (WA1 bis WA4) werden insgesamt max. ca. 40 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Lübbener Chaussee zur Folge haben, die das bestehende Verkehrssystem nicht aufnehmen kann. Wie oben beschrieben, war die Lübbener Chaussee für den überörtlichen Verkehr ausgebaut. Diese Funktion besteht nicht mehr.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen (Regelbreite 10,00m), abgehend von der Lübbener Chaussee. Diese Erschließungsstraßen sind als Sackgassen ausgebildet, sodaß auch hier lediglich der Zielverkehr zu den Wohngrundstücken stattfindet. Im Endbereich der Zufahrtsstraßen ist innerhalb der jeweiligen Straßenverkehrsfläche der Platz für eine Wendeanlage nach Bild 59 RAS 06 – für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) – eingeordnet worden. Die Aufteilung des Straßenraumes (bei einer Regelbreite des Straßengrundstückes von 10,00 m) ist im BP nicht festgesetzt worden.

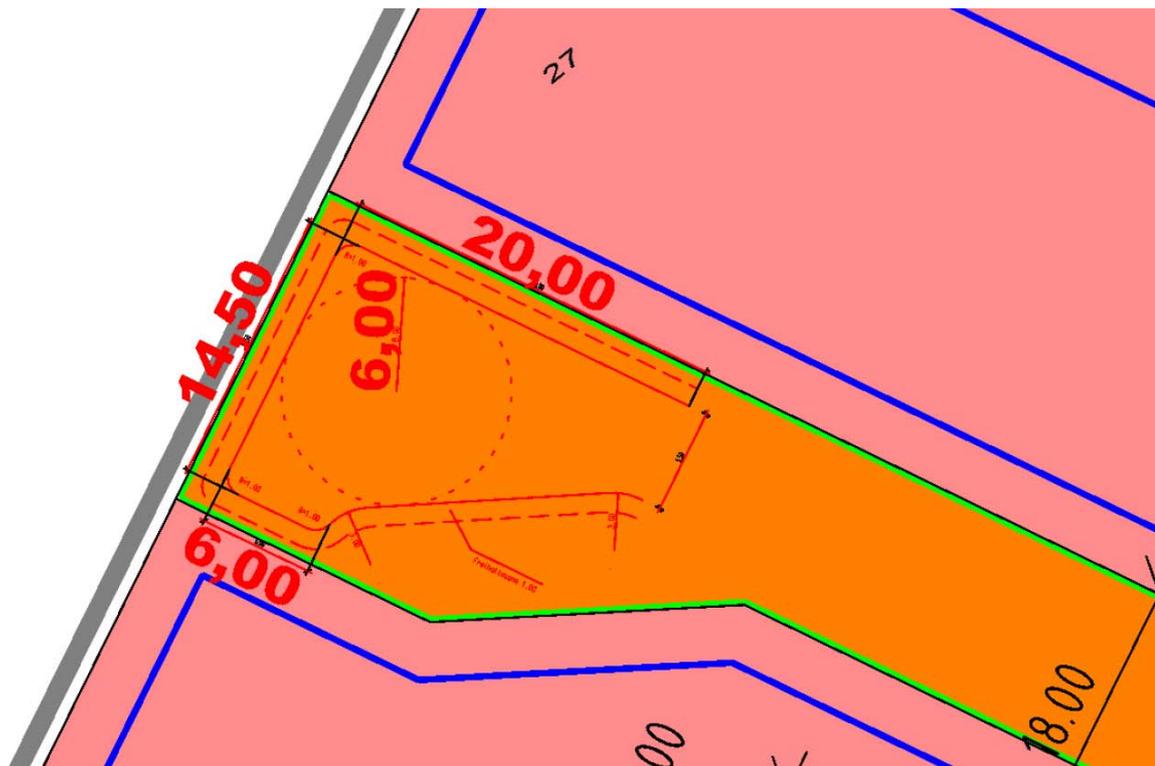


Bild – festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlagen mit eingetragener Wendeanlage nach Bild 59 RAS 06

Derzeit ist der Ausbau der Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m geplant. Die zu erwartende geringe Verkehrsdichte (lediglich Zielverkehr zu den geplanten jeweils ca. 10 Eigenheimgrundstücken + Ver- und Entsorgungsverkehr – hier im Wesentlichen Abfallentsorgung) lassen einen geringen Ausbaustandard zu.

Es ist davon auszugehen, dass für die neuen Erschließungsstraßen jeweils mind. 1, max. 2 der an der Lübbener Chaussee vorhandenen Alleebäume gefällt werden müssen.

Die direkt an der Lübbener Chaussee entstehenden Grundstücke (ebenfalls ca. 10) erhalten Zufahrten von dieser Straße.



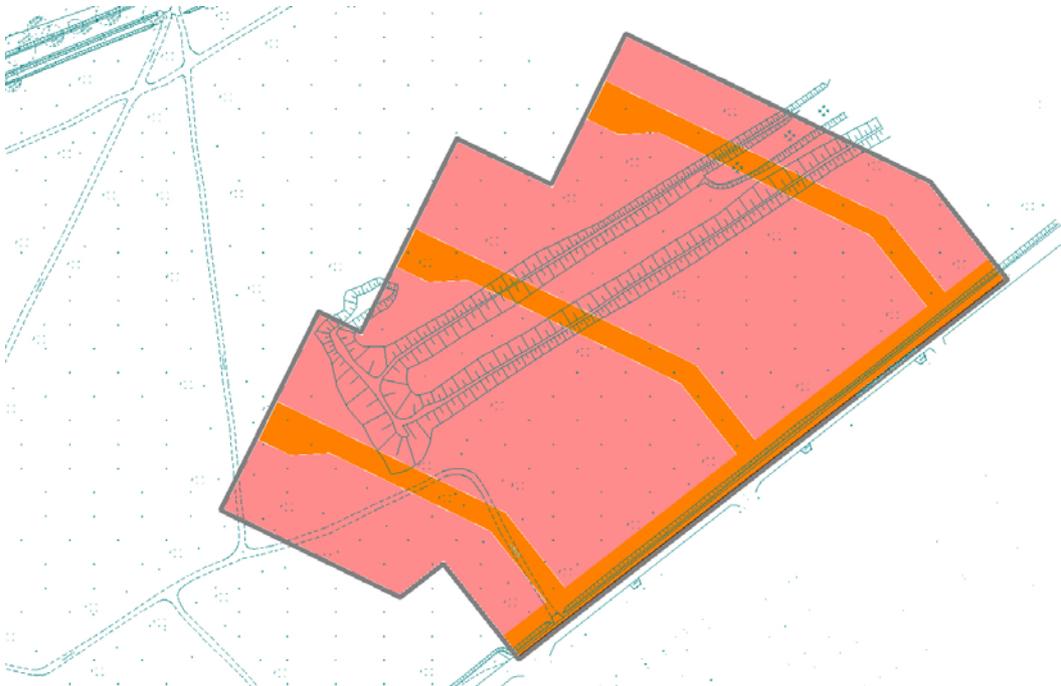


Bild – geplante Verkehrserschließung abgehend von der vorhandenen Lübbener Chaussee = braune Fläche, rot = geplante Wohnbaufläche

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das und im Plangebiet an der Storkower Straße grundsätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Wohnbauentwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt 1.2.3 „Erschließung – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe (noch für den wesentlich größeren Plangebietsbereich))

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. W21 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstü-



cken 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. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche. Hier sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant.

In Vorbereitung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet wurde 2015 eine geotechnische Voruntersuchung nach DIN 4120 durchgeführt (Ergebnisbericht der Gesellschaft für Geotechnik & Umweltschutz mbH GEOCON, Storkow, 03.11.2011). Innerhalb der die seinerzeit vorgesehenen Fläche von ca. 24 ha wurden 2 Sondierungen durchgeführt. Der für das aktuelle Plangebiet des BP W21 nächstgelegene Sondierungsstandort liegt nordwestlich des Plangebietes (Abstand ca. 125 m).

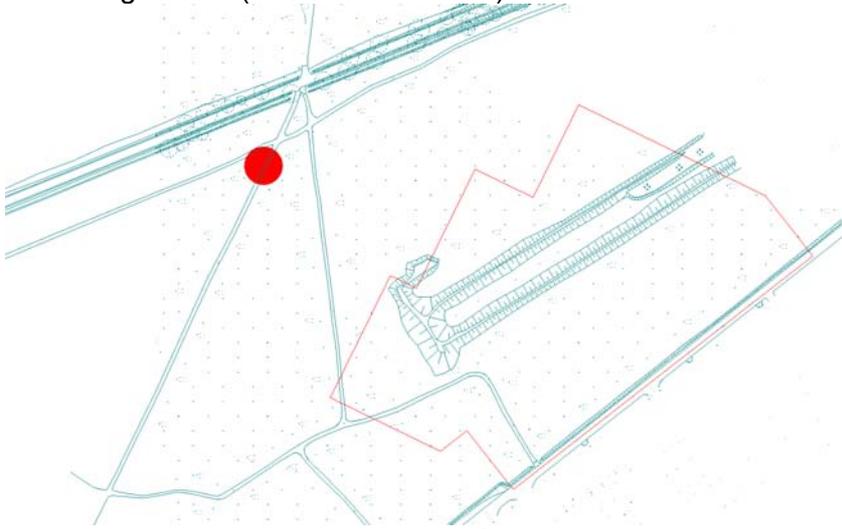


Bild – Lageplan mit eingetragenem Standort der nächstgelegenen Sondierung, roter Punkt = Sondierungsstandort, rote Linie = Plangebiet BP W21

Nach dem vorliegenden Bericht kann generell in den Erschließungsbereichen von grobkörnigen Erdstoffen (SE) unter einer 0,1 m bis 0,5 m mächtigen Mutterbodenschicht (OH) ausgegangen werden. Das Auftreten von limnischen Sedimenten ist aufgrund der punktuellen Aufschlüsse nicht auszuschließen. Besonderheiten zeigten sich an keinem der Aufschlußpunkte.

Die Grundwasseroberfläche des Untersuchungsraumes liegt zwischen 41 m und 42 m ü. NN. Das anstehende Grundwasser gehört zum obersten nicht abgedeckten Grundwasserleiter. Im Untersuchungsraum wird dieser von der angrenzenden Vorflut der Spree bestimmt. Die hier mitgeteilten Grundwasserstände sind keine Höchstgrundwasserstände. Diese können je nach Niederschlagsdargebot und Wasserspiegelhöhe der Spree variieren. (Das Plangebiet des BP W21 weist Höhen von ca. 43,9 m bis ca. 45,1 m ü. NHN auf (außerhalb der Wallanlagen der ehemaligen Schießanlage))



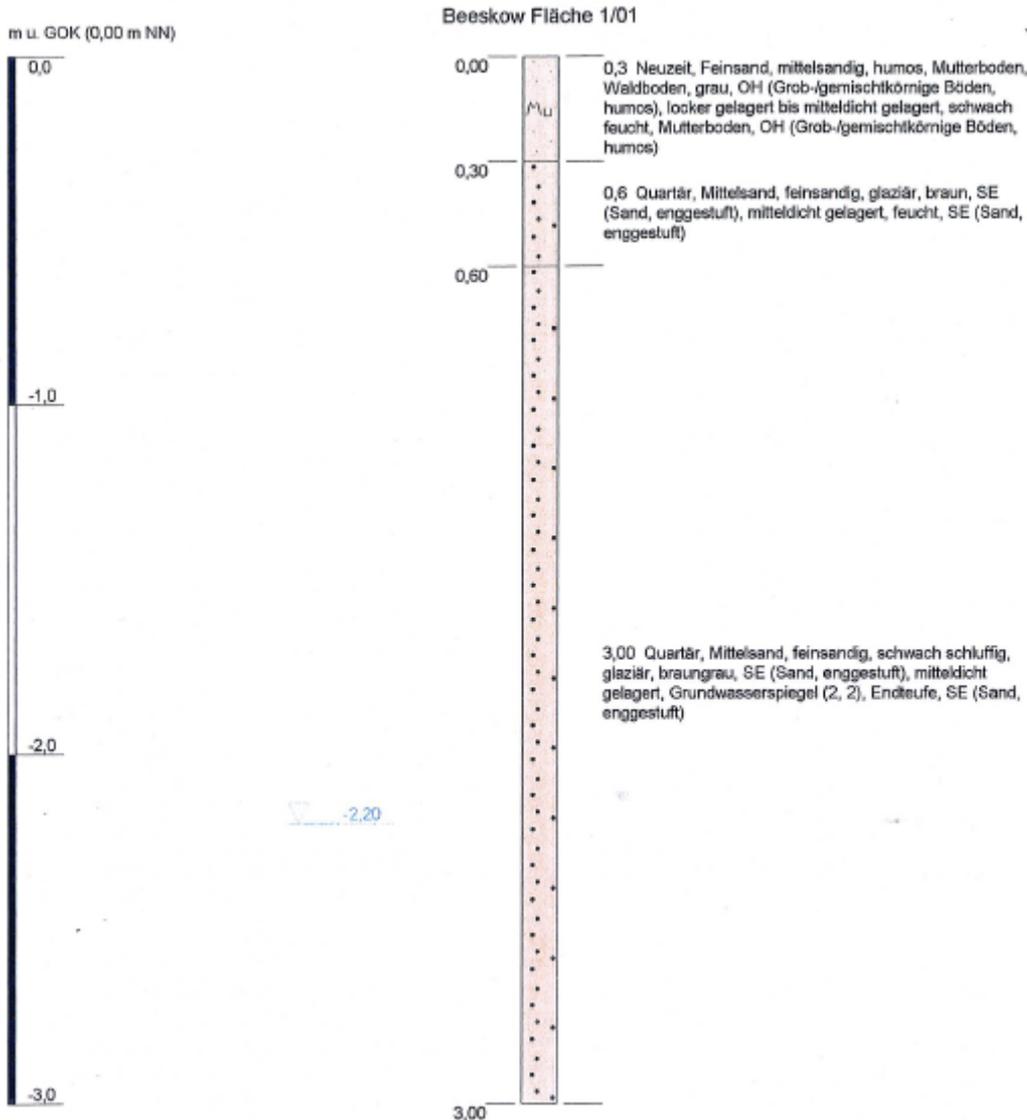


Bild – detaillierte Schichtenfolge zur vorbeschriebenen Bodenprobe

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 werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt zwischen der Kohlsdorfer Chaussee (L422) und der Lübbener Chaussee, liegt jedoch nur an der Lübbener Chaussee an. Zur Kohlsdorfer Chaussee besteht ein Abstand von mindestens 80 m (Straßenkante – Plangebietsgrenze BP).



Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Belang Immissionsschutz vom 08.02.2017 (zum seinerzeit noch größeren Plangebiet von ca. 24 ha) ergeben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Weiteren wird folgendes ausgeführt: „Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage, die die geplante Nutzung (im BP W21) erheblich belästigen oder beeinträchtigen könnten. Im weiteren Verfahren sind jedoch die Verkehrsaufkommen auf der Kohlsdorfer Chaussee und der Lübbener Chaussee und die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Geltungsbereich des BP zu berücksichtigen (s. Lärmkartierung Brandenburg 2012). Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen. Aus Gründen der Vorsorge wird empfohlen, im Rahmen der Umweltprüfung die Schallimmissionen der Kohlsdorfer Chaussee und der Lübbener Chaussee abzuschätzen, zu bewerten und im Umweltbericht zum BP zu erörtern. Etwa notwendige Schallminderungsmaßnahmen sind im BP festzusetzen. Weiterhin sollten im Rahmen der Umweltprüfung in einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere die westlich angrenzenden gewerblichen bzw. Sondernutzungen (BP M7 „Lübbener Chaussee“), deren Auswirkungen unter Berücksichtigung des Planungsziels zum Schutzanspruch bewertet werden.“

Die angesprochene Lärmkartierung Brandenburg 2012 weist für den Bereich der Lübbener Chaussee einen nicht mehr aktuellen Stand aus. Vor Eröffnung der Ortsumgehung (B87) hatte die Lübbener Chaussee die überörtliche Bedeutung der Verbindung von Beeskow Richtung Lübben. Mit Eröffnung der Ortsumgehung B87 ging diese Bedeutung für die Lübbener Chaussee verloren. Die Lübbener Chaussee hat entgegen der Darstellung in der Lärmkartierung keinen Anschluß an die Ortsumgehung B87, sondern endet an der Zufahrt zum Kat-Lager (Katastrophenschutzlager) und bildet somit eine Sackgasse (s. nachfolgende Graphik). Die Verkehrsbelegung auf der Lübbener Chaussee tendiert somit aktuell gegen 0 und weist nur Zielverkehr zum Kat-Lager und zu den Nutzungen südöstlich der Lübbener Chaussee (im Wesentlichen der Erlebnishof Beeskow (s. auch www.awo-erlebnispark-beeskow.de) und wenige Wohnnutzungen). Damit ist eine Lärmimmission durch die Lübbener Chaussee praktisch nicht gegeben. Die nachfolgenden Bilder Lärmkartierung 2012 Tag und Nacht weisen deshalb durch die blauen Markierungen den Isophonieverlauf an der Kohlsdorfer Chaussee ohne Beeinflussung durch die Lübbener Chaussee auf. An den Graphiken ist zu erkennen, dass unter Berücksichtigung des vorgenannten für das Plangebiet des BP W21 am Tag keine Ausweisung vorhanden ist und für die Nacht nur geringfügig im Norden des BP W21 Ausweisungen vorhanden wären. (s. nachfolgende Seiten)





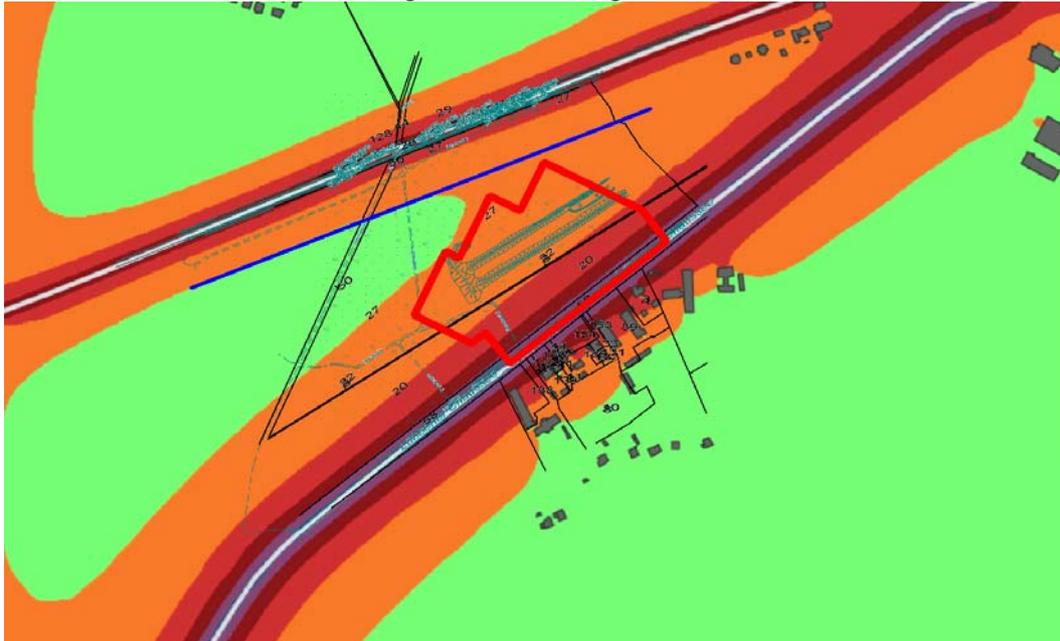
Übersichtsplan Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; Darstellung zur Verdeutlichung, dass in der Lärmkartierung 2012 die Lübbener Chaussee mit einer ähnlichen Belastung ausgewiesen wurde wie die B87



Bild - Ende der Lübbener Chaussee an der Zufahrt zum Kat-Lager



Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W21 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W21, dunkelblaue Linie = Weiterführung der Isophone ohne Beeinflussung durch die Lübbener Chaussee

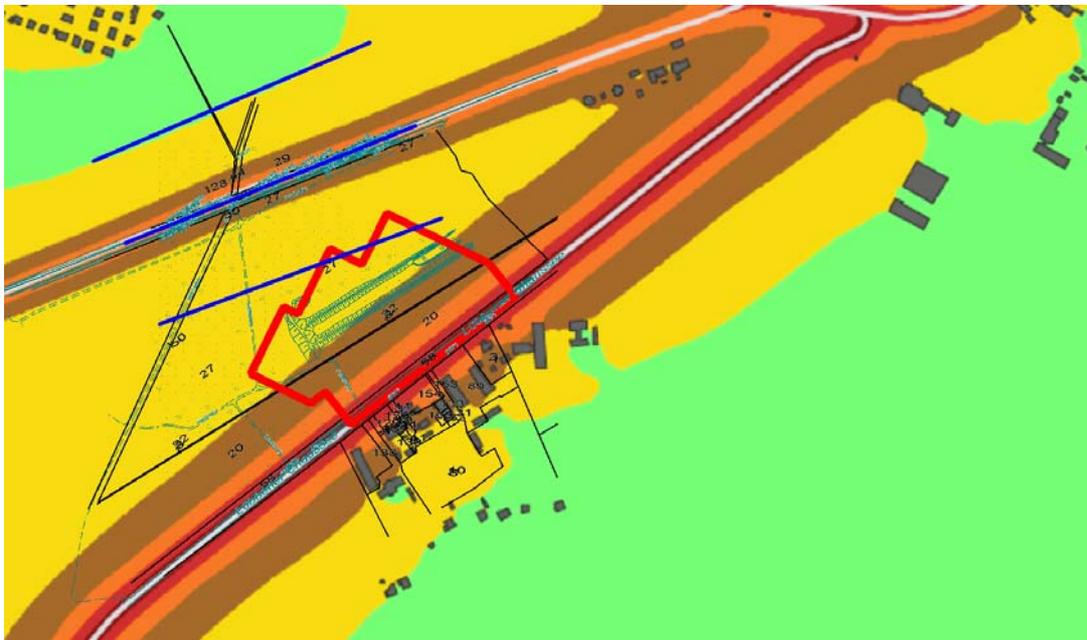


Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)

>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70 - 75
>	75

Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)

>	45 - 50
>	50 - 55
>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W21, dunkelblaue Linie = Spiegelung der nördlichen Isophone an der Kohlsdorfer Chaussee nach Süden ohne Beeinflussung durch die Lübbener Chaussee



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 W23 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zur Lübbener Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte am Tag auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zur Lübbener Chaussee nur im nördlichen Bereich des Plangebietes des BP W21 (im Nordwesten von WA2) – maximal bis zu einer Entfernung von 40m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze – eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte bis 50 dB(A) auftritt (aufgrund der Entfernung zur Kohlsdorfer Chaussee dürfte der Wert eher bei 47/ 48 dB(A) liegen).

Nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 7 würde für den vorgenannten Bereich eine Einordnung in den Lärmpegelbereich I erfolgen. Es gilt, dass die Lärmpegelbereiche I-III nach aktuellem Stand der Technik beim Neubau von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung als erfüllt gelten. Insofern sind keine weiteren Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP W21 erforderlich.

Für die in der Stellungnahme des LfU angesprochenen benachbarten Nutzungen gilt folgendes:

- In direkter Nachbarschaft zum BP-Gebiet (im Südosten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lübbener Chaussee) sind derzeit im Wesentlichen der Erlebnishof Beeskow und geringfügig Wohnnutzungen vorhanden (zum Angebotsspektrum des Erlebnishofs Beeskow, eine Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche, s. auch www.awo-erlebnispark-beeskow.de). Beide Nutzungen erzeugen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen, die zu Richtwertüberschreitungen für das Plangebiet des BP W21 führen. Dies gilt insbesondere für den Nachzeitraum, da ein „Nachtbetrieb“ im Erlebnishof nicht stattfindet. Für die nördlichste Bebauung dieses Bereichs (die Bebauung befindet sich in ca. 40 m Entfernung zur Plangebietsgrenze des BP W21) ist derzeit mit der „Mö-



belbörse Bumerang e.V.“ als Nutzung bekannt (Öffnungszeiten Montag bis Donnerstag 8.00 – 16.00 Uhr, Freitag 8.00 bis 14.00 Uhr). Auch hier ist nicht mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Teilweise sind bebaute Bereiche derzeit auch ohne Nutzung.

- Das o.g. Plangebiet des BP M7 befindet sich südlich und östlich des Plangebietes des BP W21. Im Süden zum BP W21 sind im BP M7 Mischbauflächen ausgewiesen (MI1 – nur Wohnnutzungen, MI2 – Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten; ausdrücklich zulässig – Sport- und Spielanlagen, Streichelzoo mit max. 20 Tieren, Schäfereimuseum, Einzelhandelseinrichtungen werden auf max. 200qm Verkaufsraumflächen begrenzt) In der Realität ist das MI 2 im Wesentlichen durch Einrichtungen des Erlebnishofs Beeskow und Wohnnutzungen geprägt. Auch hier ist nicht mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Dies gilt insbesondere für den Nachtzeitraum, da ein „Nachtbetrieb“ im Erlebnishof nicht stattfindet.
- Die Sportanlagen des BP M7 befinden sich jenseits einer festgesetzten Waldfläche und beginnen in einer Entfernung von mindestens 230 m zur Plangeietsgrenze des BP W21 mit einer festgesetzten Grünfläche als Sportfläche. Die Sondergebiete SO1 und SO2 (Entfernung Plangeietsgrenze BP W21 und Grenze Sondergebiet mind. 290 m) sind für eine Sporthalle, die dafür notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen für den Grundstücksverkehr und Freisportanlagen (SO1) und eine Volleyballanlage, Sport- und Freizeitanlagen, Sanitär- und Sozialräumlichkeiten (SO2) zugelassen. Auch diese Nutzungen erzeugen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen, die zu Richtwertüberschreitungen für das Plangebiet des BP W21 führen. Dies gilt insbesondere für den Nachtzeitraum, da ein „Nachtbetrieb“ im Bereich der Sportanlagen nicht stattfindet.



Bild – Ausweisungen des BP M7, Plangebiet des BP W21 = rote Linie

Sonstige Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes (s. auch oben Stellungnahme des LfU im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung).

Die geplante Nutzung im Plangebiet ist durch die üblichen Emissionen eines Allgemeinen Wohngebietes geprägt. Die Anzahl der Wohnungen im engeren Bereich des BP W21 erhöht sich zwar durch die Neuausweisung von Eigenheimgrundstücken, bleibt aber auch aufgrund



der Festsetzungen im BP (u.a. GRZ 0,3; max. 2 Vollgeschosse) in einem üblichen Rahmen für Eigenheimgebiete.

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

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Summe versiegelte und teilversiegelte Flächen Bestand 567 qm (im Plangebiet liegende Fläche der Lübbener Chaussee)

Summe mögliche Versiegelung Planung 18.662 qm

Ergibt eine Mehrversiegelung von 18.095 qm

Durch die geplante Bebauung ist mit dem Verlust einer Waldfläche in der Größe von ca. 3,94 ha zu rechnen (s. Abschnitt I.2.4).

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

Zum Artenschutz s. Anlage „Artenschutzbericht“ in der Anlage 2 zur Begründung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheimgebietes mit ca. 35-40 Wohnungen planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W21 im Wesentlichen als Waldfläche ausgewiesen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP W21 nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP W21 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (56. Änderung).

Da mit der 56. Änderung die Umwandlung von Wald- in Wohnbaufläche vorgenommen wird, ist es notwendig, eine Waldfläche an einem anderen Standort auszuweisen. Mit der 60. FNP-Änderung wird diese Waldfläche östlich der westlich von Beeskow gelegenen Teilstrecke der B87 eingeordnet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.



Größe WA 2	3.569 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO)		$\times 3.569 \text{ qm} = 1.606 \text{ qm}$
WA 3		
Größe WA 3	13.565 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO)		$\times 13.565 \text{ qm} = 6.105 \text{ qm}$
WA 4		
Größe WA 4	4.350 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO)		$\times 4.350 \text{ qm} = 1.958 \text{ qm}$
Summe		<u><u>= 15.342 qm</u></u>

Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden mit einer Regelbreite von 4,75 m kalkuliert. Am Endpunkt der jeweiligen Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage (nach Bild 59 RAST 06) angeordnet. Einschließlich der notwendigen Grundstückszufahrten ergibt dies eine Versiegelung von 2.753 qm.

In der Summe ergibt sich somit eine Neuversiegelung im Plangebiet von 18.095 qm.

In der Bilanzierung S. 21 ff. wird dargestellt, dass sich in der Differenzierung der vorhandenen Nutzung eine Belastung der Bodenfunktion von 4.434 m² ergibt, während in der Differenzierung der geplanten Nutzung eine Belastung der Bodenfunktion von 18.018 m² entsteht. Somit ergibt sich eine Mehrversiegelung (Belastung der Bodenfunktion) von 13.584 m².

Damit wurde eine Minderung ausgehend vom rechtlich zulässigen um 25 % erreicht. Die wesentliche Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft liegt jedoch in der Verringerung der ursprünglich beabsichtigten Plangebietsfläche von ca. 24 ha auf ca. 4 ha. Mit den beabsichtigten 24 ha hatte die Stadt Beeskow die Absicht ein längerfristiges abschnittsweise umzusetzendes Programm für den Eigenheimbau zu installieren. In der Abwägung erfolgte die o.g. Reduzierung. Dies führt jedoch zu mehreren kleineren parallel bzw. hintereinander ablaufenden Planverfahren, die jeweils in der Anzahl geringe Grundstücksangebote machen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Die Erstaufforstung von Mischwald auf 4 ha, betrifft Teilflächen des Flurstücks 149 der Flur 12 (Gesamtfläche 8,9 ha).

Die grundbuchliche Sicherung und Unterhaltung einer extensiv zu pflegenden Wiese mit 2,15 ha Fläche, östlich der Bahrendorfer Straße (Flurstück 15 der Flur 12 tlw.) mit einmaliger Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes. (Diese Maßnahme geht auf eine bereits erfolgte Abstimmung zwischen der Stadt Beeskow und der uNB zurück. Entsprechend dieser Abstimmung gilt diese Maßnahme als ausreichend für den Eingriff in das Schutzgut Boden.)

Die Entwicklung einer stabilen Waldrandsituation in einem Streifen von 20 m Breite südlich, westlich und nördlich des Plangebietes durch Unterpflanzung von Sträuchern und Bäumen in den Arten des Bestandes.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Bäumen zu rechnen (s. auch nachfolgend Abschnitt Waldumwandlung).



In der Lübbener Chaussee ist eine lückige Allee vorhanden. Durch die geplante Erweiterung des Verkehrswegesystems ist es notwendig, ca. 4-5 Alleebäume zu entfernen. Aufgrund der auch über das Plangebiet hinausgehenden Lückigkeit der Allee kann durch Ersatzpflanzungen in diesem Bereich der Verlust ausgeglichen werden.

Nach § 17 (1) BbgNatSchAG dürfen Alleen nicht beseitigt werden. Deshalb ist ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 17(2) BbgNatSchAG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung des Verkehrswegesystems ist jedoch notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Artenschutzbericht in der Anlage 2 zur Begründung.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich eine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert.

Die Umwandlung der Waldfläche für die ehemals geplanten ca. 24 ha für die Wohnbaulandentwicklung ist seitens des Landesbetriebes Forst Brandenburg, untere Forstbehörde abgelehnt worden (s. auch Punkt II.1.2 Planverfahren – Stellungnahme des Landesbetriebes). Zur Auslotung weiterer möglicher Vorgehensweisen hat ein Gespräch zwischen der Stadtverwaltung Beeskow und der Forstbehörde stattgefunden. Im Ergebnis ist herausgearbeitet worden, dass die Forstbehörde bei einer Umwandlung von bis zu ca. 4ha zustimmen würde. Die Stadt Beeskow hat daraufhin das Plangebiet des BP W21 so verringert, dass nunmehr ca. 3,94 Waldfläche von der Planung betroffen sind (Plangebietsgröße insgesamt ca. 4,21 ha). Die Stadt Beeskow weist der Forstbehörde vor Satzungsbeschluss des BP W21 die für die Waldumwandlung notwendigen Ersatzmaßnahmen (Aufforstung, waldverbessernde Maßnahmen) rechtlich verbindlich nach.

Die Erstaufforstung von Mischwald in der Größe von 4 ha ist auf Teilflächen des Flurstücks 149 der Flur 12 vorgesehen.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 42.090 qm

Davon:

- Allgemeines Wohngebiet 34.089 qm
- Verkehrsfläche 8.001 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen



Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes des BP W21 sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des BP durch die Stadt Beeskow durchzuführen.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W21 zu rechnen. Notwendige Rodungsmaßnahmen können im Winter 2017/2018 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2018 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch die Stadt Beeskow getragen.

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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)

