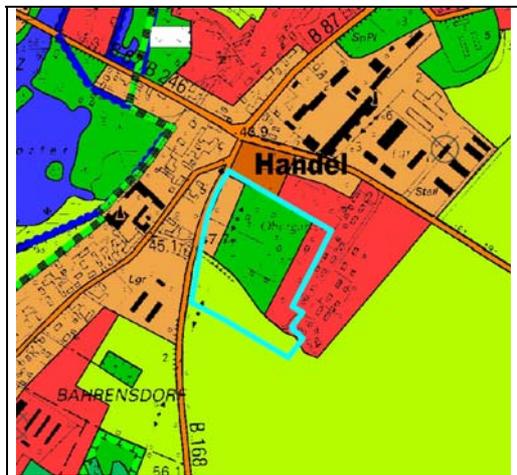


Stadt Beeskow

FNP-Änderung Nr. 68



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

April 2019

Entwurf

I N H A L T S A N G A B E

Textteil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
 - 1.3 Verfahren
 - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
 - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung
Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 2.2 Fachplanungen
 - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Rechts- und Planungsgrundlagen

Anlagen Umweltbericht

Planteil

Flächennutzungsplan (Ausschnitte) Maßstab 1:10.000
(im Original)



Begründung zur 68. Änderung des FNP Beeskow,

1. Vorbemerkungen

1.1 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 konnte seinerzeit 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.

Im Rahmen der Abwägung zu den vorgenannten Studien und in Auswertung der Beteiligungen zu den laufenden BP-Verfahren und anderer FNP-Änderungen im Wohnungsbaubereich werden nach allgemeiner Ablehnung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange für eine großflächige langfristige Entwicklung des Bereichs „Südwald“ mehrere kleinere Flächen im Bereich Kernstadt und im OT Radinkendorf für eine Wohnbaulandentwicklung, vornehmlich im Eigenheimbereich, für eine beabsichtigte Entwicklung vorangetrieben.

Im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf (Teil der Kernstadt Beeskow), südöstlich des Kreuzungspunktes B168/ B246 wird parallel zur 68. FNP-Änderung der BP W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ für ca. 30 Eigenheimgrundstücke und für 1 gewerbliches Grundstück an der B168 aufgestellt. Die 68. Änderung des FNP beinhaltet die Fläche dieses BP.

Somit wird folgender Bereich für eine Entwicklung für Wohnzwecke und für eine Gewerbliche Bebauung mit dem Störungsgrad einer Mischbaufläche vorgeschlagen:

Änderungsfläche Nr. 68

Die Änderungsfläche **68** liegt im Südosten der Siedlungslage Beeskow Siedlungslage Bahrendorf südöstlich des Kreuzungspunktes Friedländer Chaussee/ Krügersdorfer Chaussee. Die Ausweisung im rechtskräftigen FNP als Mischbau-, Grünfläche und Landwirtschaftsfläche damit abgelöst werden, bzw. werden Gebietsgrenzen verschoben. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 5,36 ha.

Im FNP soll für diesen Bereich im Wesentlichen eine *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden, eine geringere Fläche verbleibt als Mischbaufläche, als südlicher Siedlungsabschluß wird eine Grünfläche angeordnet, eine weitere Grünfläche als Pufferfläche/ Ausgleichsfläche zur B 168.

1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Für die Stadt Beeskow wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.



Die Änderungsfläche Nr. **68** umfasst einen geringfügigen Teil von im FNP ausgewiesenen Landwirtschaftsflächen, die jedoch im Randbereich einer großflächigen Ackerfläche liegt. Es ist beabsichtigt, eine Kleingartenanlage/ Wochenendhaussiedlung in der sich bereits einige wenige Wohngebäude befinden und die im rechtskräftigen FNP als Grünfläche ausgewiesen ist, weitgehend als Wohnbaufläche auszuweisen.

Durch die geplante Neustrukturierung ist mit Verschlechterungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz vor Ort zu rechnen, ebenso mit einem starken Eingriff in den hier vorhandenen Baumbestand.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG) sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Der Hochwasserbereich der Spree ist von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Der Einfluß auf die Tierwelt (Artenschutz) wurde im parallel zum FNP-Änderungs-Verfahren laufenden Verfahren zum BP W25 tiefergehend untersucht.

1.3 Verfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W25 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2017 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 6/ 2018 vom 25.04.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 25.05.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Zur Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen:

Es ist beabsichtigt, im Bereich um die vorhandene "Kleingartenanlage" östlich der Friedländer Chaussee Wohnbauland und direkt an der Friedländer Chaussee wohnverträgliches Gewerbe zu entwickeln. Insgesamt ist hier eine Gemengelage von Wohnen, Wochenendhaus- und Kleingartennutzung, ehemaliger gewerblicher Nutzung und ungenutzten Bereichen vorhanden. Ein Teil der Gebäude (Bungalows) ist in ihrer Nutzung aufgegeben. Die Stadt Beeskow will dieses Gelände neu ordnen und im Wesentlichen dem Eigenheimbau zuführen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB ist gemeinsam mit einer Unterlage (BP W25 und 68. FNP-Änderung) durchgeführt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden:

Es wird darum gebeten, die Flurstück 2 und 3 der Flur 23 (südlich der Trasse „Am Mühlenberg“ aus dem Bebauungsplan W25 herauszunehmen, da keine Absicht besteht, diese Fläche zu veräußern und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Beeskow und dem Grundstückseigentümer ist vereinbart worden, dass ein Grundstückstausch erfolgt, die fragliche Fläche somit im BP-Gebiet W25 verbleibt und entsprechend dem nun vorliegenden Entwurf zu BP entwickelt werden kann (Wohnungsbau südlich der Trasse „Am Mühlenberg“). Die Fläche wird adäquat in der 68. FNP-Änderung ausgewiesen.



Mit Schreiben vom 23.04.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/ die Nachbargemeinden zur 68. FNP-Änderung frühzeitig gemeinsam mit dem BP W25 an der Planung beteiligt worden.

Dabei sind analog zum BP W25 folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

Gegen die Ausweisung des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ am Siedlungsrand von Beeskow bestehen aufgrund der baulichen Vorprägung keine grundsätzlichen Einwände.

Artenschutz (§ 44BNatSchG)

Die artenschutzfachliche Untersuchung wurde bereits frühzeitig veranlasst. Nach Vorlage der Ergebnisse, kann somit die Planung auch angepasst bzw. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich im Vorfeld umgesetzt werden.

Eingriffsregelung (§15 BNatSchG)

In einer Flächenbilanz ist der künftig mögliche Versiegelungsgrad zu ermitteln und es sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation darzulegen.

Im Plangebiet befindet sich teilweise ein markanter Baumbestand mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Im Rahmen der weiteren Planung ist der Erhalt einzelner Bäume zu prüfen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Belange berührt. Im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt eine bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind die Probleme und Erfordernisse bezüglich der Neuausweisung von Wohnbaustandorten in der Stadt Beeskow ausführlich beschrieben.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Einwendungen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohngebiet Am Mühlenberg“ -und zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bewirtschafter der Ackerfläche ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch den Flächenverlust geringfügig betroffen.

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

s. unter Punkt I.3.3 „Denkmalschutz“

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

Das entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte Ziel besteht darin, im Plangebiet Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen zu erschließen. Der B-Plan regelt keine Grundstücksgrenzen, legt durchgängige Baufenster fest und gibt lediglich durchschnittliche Größen (Begründung Seite 2 – frühzeitige Beteiligung) der anzulegenden Parzellen an. Möglich wäre damit auch die Errichtung großer Baukörper. Das Konzept der Stadt, die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu befriedigen, geht damit nicht auf.

Dem könnte durch die Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen, Einzelbaufenstern oder Benennung maximalen Grundflächen je Gebäude abgeholfen werden. **(1)**

Schallschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer hoch frequentierten Bundesstraße (B 168). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte zu erbringen. Erforderlichenfalls müssen dafür Berechnungsgrundlagen oder Prognosedaten erhoben bzw. komplette Gutachten erstellt werden.

Es ist in den Unterlagen bereits dargelegt, dass die Richtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden. Die Planung hat sich mit der Frage auseinanderzusetzen, mit welchen Mitteln die Einhaltung, im Sinne des Minimierungsgebotes besser die Unterschreitung, dieser Schallpegelwerte zu erzielen ist.



Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Lärmaspekt zu betrachten und sind geeignete planerische Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen: Eine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren scheidet aus. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz

Zum o. g. Vorhaben wird. gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr der Stadt Beeskow, wie folgt Stellung bezogen:

Dem o.g. Vorhaben wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgender Punkte, zugestimmt.

- Das Gebiet muss mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden. Eine Sackgassensituation muss vermieden werden, gegebenenfalls muss ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrezufahrten) sind, müssen mind. die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (BbgBO) erfüllen. Diese Flächen sind des Weiteren mit Hinweisschildern (z. B. nach StVO, DIN 4066) zu kennzeichnen.
- Hinweis: Werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verlangt werden (BbgBO).
- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 WBbgBKG).
- Hinweis: In späteren Verfahren ist ein Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung zu erbringen. Dieser Nachweis beinhaltet die schriftliche Auskunft des Trägers des Brandschutzes (im Auftrag die schriftliche Auskunft des Wasserversorgers/Zweckverbandes) über die Standorte von Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge.
- Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).
- Die nächste normgerechte Entnahmestelle (z. B. Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.
- Ggf. ist die Löschwasserversorgung vollständig oder teilweise durch den Eigentümer als Objektschutz sicherzustellen (§ 14 Abs. 1 Punkt 2 BbgBKG).
- Für die Realisierung einer fundierten Gefahrenabwehrbedarfsplanung, gem. § 3 Abs. 2 BbgBKG, muss der örtliche Träger des Brandschutzes seine örtlich zuständige Feuerwehr entsprechend informieren und einbeziehen. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement, Sachgebiet Kreisliche Infrastruktur/Straßenaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Flurstück 145 der Flur 13, Gemarkung Beeskow im straßenrechtlichen Außenbereich der B 168 befindet. Gegebenenfalls könnte dadurch ein Baufeld des B-Planes vom straßenrechtlichen Anbauverbot berührt sein, wenn es die Entfernung von 20 m unterschreitet. **(4)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können;

Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können;



Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 17.12.2018 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Bayerngas GmbH. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Zuletzt hat die Bayerngas auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Der Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohngebiet Am Mühlberg" der Stadt Beeskow ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erfüllt Beeskow mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungen und mischgebietsverträglichem Gewerbe grundsätzlich zulässig (Z 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B). wenn die Flächen an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen (Z 4.2 LEP B-B). Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes schließt im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohnsiedlungen bzw. Einzelhandel an.

Landesbetrieb Straßenwesen

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wird wie folgt Stellung genommen:

1. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die östliche Fahrbahnseite der Bundesstraße B 168 im Abs. 105 teilweise innerhalb oder außerhalb der Ortsdurchfahrt (00), deren Baulast der LS verwaltet.
2. Die Ortsdurchfahrtengrenze an der Friedländer Chaussee wurde am nachstehenden Standort festgesetzt: B 168 Abs. 105 km 3,517.
3. Da sich das Gebiet teilweise außerhalb der OD befindet, ist gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. (1) zu beachten, dass hier ein Anbauverbot von 20 m, gemessen ab der befestigten Fahrbahnkante, gilt.
4. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist über die vorhandene Zufahrt an der Friedländer Chaussee bei km 3,520 vorgesehen. Auf Grund der Sichtverhältnisse durch vorhandene Starkbäume, sind im Vorfeld Abstimmungen notwendig. Das Aus- und Einfahren wird aus Sicht der Straßenbauverwaltung im Vorfeld nicht genehmigt.
5. Der vorhandene straßenbegleitende Geh-/Radweg (Flurstück 144, Flur 13, Gemarkung Beeskow) wurde mit in das Plangebiet einbezogen. Die Grenze ist außerhalb des Geh-/Radweges zu verlegen.
6. Ansprüche zu Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen an die Straßenbauverwaltung können nicht geltend gemacht werden. Diese sind vom jeweiligen Vorhabenträger entsprechend der " 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsgesetzes" und der " Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" selbst vorzusehen. **(5)**

Landesamt für Umwelt

▪ **Immissionsschutz**

Sachstand - Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. W25 „Wohngebiet am Mühlberg“ der Stadt Beeskow. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnen und Gewerbe. Im Geltungsbereich sollen drei allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Rund 800m süd-östlich des Plangebietes befinden sich genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Emissionen eines Verbrauchermarktes (nicht genehmigungsbedürftige Anlage) wirken auf das Plangebiet.



Der B-Plan liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsemissionen der Friedländer Chaussee (B 168) und der Krügersdorfer Chaussee (B246).

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Stellungnahme Verkehr - Entlang der B 168 bzw. im Überschneidungsbereich der B 246 ist mit Emissionen zu rechnen, die schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen. Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden in beiden Beurteilungszeiträumen überschritten. Eine Überschreitung des Tagwertes liegt bis rund 120m östlich der B 168 vor.

Die gewählte Anordnung der Baugebiete wird begrüßt. Die Ausweisung eines GEE hat einen positiven (abschirmenden) Effekt auf die dahinter gelegenen WA. Um diesen Effekt zu wahren ist sicherzustellen, dass im GEE nur Nutzungen zugelassen werden die mischgebietsverträglich sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine zusätzliche Einschränkung des Nutzungskataloges ist gegebenenfalls textlich festzusetzen.

Im sich anschließenden WA2 und WA3 ist mit Außenlärmpegel gerechnet werden, die dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen und baulichen Schallschutz der Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erfordern. Entsprechende textliche Festsetzungen sind aus immissionschutzfachlicher Sicht jedoch entbehrlich, da sich keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen.

Als geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können eine entsprechende Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Die Möglichkeiten zum Schutz der Außenwohnbereiche sollten im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe erfolgen. Zweckmäßig sind eine weitgehende Abstandshaltung sowie die Anordnung von Balkonen/Terrassen und Freiflächen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite. WA1 liegt außerhalb des Einwirkungsbereiches von Verkehrsimmissionen.

Anlagen - Im Gewerbegebiet entlang der B168 befinden sich folgende genehmigungsbedürftige Anlagen:

Anlage	Betreiber	Betriebsstättennr.	Lfd. Nr. gem. 4.BImSchV	Rechtswert Nordwert
Deponiefackel	KWU Entsorgung	30672100000	8.1.3V	449733 5778694
Bauschuttrecyclinganlage	Kurylyszyn Bau	30679059000	8.11.2.4V	449650 5778695
Anlage zur Behandlung nicht gefährlicher Abfälle	Aveba GmbH	30672080000	8.11.2.4V	449455 5778770
Bodenbehandlungsanlage			8.7.1.1EG	

Die Anlagen der Aveba GmbH liegen dem Plangebiet am nächsten. Der maßgebliche Immissionsort (Siedlerweg 15) wird der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebietes (WR) zugeordnet. Die Immissionsrichtwerte (IRW) für WR werden eingehalten. Die schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan befinden sich in einem identischen Abstand zur Anlage wie der maßgebliche Immissionsort. Bei bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen können schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen und Nutzungskonflikte weitgehend ausgeschlossen werden. Den Aussagen in der Begründung zum Gewerbelärm wird zugestimmt.

Begründung und Umweltbericht - Der Umweltbericht und ein schalltechnisches Gutachten werden in Aussicht gestellt. Das Gutachten soll den Einfluss bzw. die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung (Verbrauchermarkt) auf den Antragsgegenstand abschätzen. Die Vorbelastung im Plangebiet ist nicht zu vernachlässigen.



Nach § 2a BauGB ist der jeweiligen Planbegründung ein gesonderter Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht muss eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter und eine Betrachtung zur Auswirkung der Planung im Planfall und Nullfall enthalten.

Die Ergebnisse, Methodik und Bewertungskriterien der schalltechnischen Untersuchung sind in der Begründung und im Umweltbericht des Bebauungsplanes detailliert zu erörtern und zu bewerten. Die Abwägung der Ergebnisse muss begründet und nachvollziehbar sein. Bei Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte sind notwendige Maßnahmen zur Schallminderung abzuwägen sowie textlich und zeichnerisch festzusetzen.

Fazit - Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Die benachbarte Ausweisung eines GEE zu einem WA ist i.S.d. Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) nicht unbedenklich. Es ist sicherzustellen, dass nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig ist, um eine harmonische und verträgliche Gebietsabstufung zu gewährleisten.

Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung, insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes ist die Erstellung des Umweltberichtes und Schallgutachtens für eine abschließende Einschätzung der vorhabensbedingten Auswirkungen notwendig, um den Schutzanspruch des WA zu wahren.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Hinweis: Der auf S.10 dargestellte nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) gilt für Gewerbe-, Industrie- und Freizeitlärm. Für Verkehrsimmissionen werden 40 dB(A) angenommen. Der Wert ist zu korrigieren bzw. der Vollständigkeit halber mit einem entsprechenden Anwendungshinweis zu ergänzen.

▪ **Wasserwirtschaft**

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“

Zum Bebauungsplan W25 "Wohnen Am Mühlberg" gibt der Wasser- und Bodenverband seine Zustimmung mit folgenden Hinweisen/Forderungen:

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer 2.Ordnung ist für dieses Gebiet nicht möglich.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zur Beplanung des BP-Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Das im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) befindliche Flurstück 164 (vormals 150) aus Flur 14 der Gemarkung Beeskow liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der vorgelegte Vorentwurf sieht hier Festsetzungen als Verkehrsfläche (ca. 300 qm) und als öffentliche Grünfläche (ca. 340 qm) vor.

Gemäß der Satzung der Kreisstadt Beeskow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils / Kernstadt gehört die Teilfläche baurechtlich zum Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Dementsprechend halten wir eine Einbeziehung des der-



zeit als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs in die benachbarte Wohnbaufläche für angezeigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Umlegungsverfahren "Siedlerweg" die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden im Sinne einer Umsetzung der Planungsziele neu ordnen (Schreiben des Umlegungsausschusses der Stadt Beeskow vom 06.03.2018). Bei einem solchen Vorgehen sind die geplanten Festsetzungen für die heute im Eigentum der BWG stehende Fläche kaum relevant. Vielmehr ist bei dem Bodenordnungsverfahren sicher zu stellen, dass die Ermittlung der Eingangswerte die gegebene Qualität der Einwurfsfläche als Innenbereichsfläche mit anliegender Erschließung wiedergibt. **(6)**



Bild – Ausschnitt aus Beeskow, Flur 14, FS 164 (vormals 150) mit anteiliger Innenbereichsfläche lt. Satzung (schraffiert)

Zu (1) – In die Planung werden folgende diesbezügliche textliche Festsetzungen aufgenommen – Festsetzung einer max. Baugrundstücksfläche, Festsetzung von max. 2 Wohnungen / Wohngebäude.

Zu (2) – In der Begründung zum BP zur frühzeitigen Beteiligung sind bereits die grundlegenden Aspekte der Schallschutzproblematik beschrieben. Diese sind durch das Landesamt für Umwelt beurteilt worden und entsprechende Vorgaben für ein Schallschutzgutachten gemacht worden (s. auch Pkt. II.3.1.3 „Emissionen“). Im Rahmen der Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde entsprechend ein Schallgutachten erarbeitet (s. auch Umweltbericht zum BP W25 Anhang 3)

Zu (3) – Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland 2 Aussagen zur Löschwasserversorgung gemacht worden:

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden von der Kreuzung zur Friedländer Chaussee gewährleistet.

In der Straße Am Mühlberg ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Über den vorhandenen Hydranten kann eine Löschwasserversorgung mit 48 m³/h ermöglicht werden.

Bei der Trinkwassererschließung des Wohngebietes reicht die Dimensionierung für eine Löschwasserentnahme nicht aus.

Somit ist eine Löschwasserversorgung um das Gebiet grundsätzlich gesichert, im Plangebiet selbst sind jedoch noch Maßnahmen erforderlich.

Zu (4) – Außerhalb der Ortsdurchfahrt wird die Anbauverbotszone (20 m) durch die Festsetzung einer Grünfläche eingehalten.

Zu (5) – Zur Klärung offener Fragen wurde am 07.09.2018 unter Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen und der Stadtverwaltung Beeskow ein Vororttermin durchgeführt mit folgendem Ergebnis:



Außerhalb der Ortsdurchfahrt wird die Anbauverbotszone (20 m) durch die Festsetzung einer Grünfläche eingehalten.

Für die vorhandene Zufahrt an der Friedländer Chaussee bei km 3,520 sind Verkehrsregelungen vorzusehen (Vorschlag Stoppschild und Haltelinie), die absichern, dass die Sicht am Baumbestand vorbei ermöglicht wird. Ohnehin kreuzt hier auch der Radweg.



Luftbild Einmündung Am Mühlenberg in die B168



Sicht nach Süden von der Einmündung Am Mühlenberg in die B168

Der vorhandene straßenbegleitende Geh-/Radweg (Flurstück 144, Flur 13, Gemarkung Beeskow) ist im Entwurf zur Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB nicht mehr Bestandteil des BP W25.

Zu (6) – Des Sachverhalt, dass die Fläche als Bestandteil der Satzung der Kreisstadt Beeskow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils / Kernstadt gehört die Teilfläche baurechtlich zum Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB gehört, führt nicht zu der Aussage, dass hier ein Baugrundstück vorliegt. Aufgrund der Größe (ca. 413 qm) und Lage der Fläche wird es als notwendig erachtet, hier eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzuhalten.

Bei der Entwurfserarbeitung zum BP W25 hat sich ergeben, dass aufgrund der Untersuchungen zu vorhandenen Lärmemissionen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zum BP notwendig werden:



Minimierung der GEE-Fläche (GEE 2 entfällt, GEE 1 wird an die Flurstücksverhältnisse angepasst);
 Minimierung der WA-Fläche (WA1 – die westlichen Grenzen werden nach Osten verschoben);
 Verzicht auf die nördliche von der Friedländer Chaussee abgehende Erschließungsstraße;
 Ausweisung von Flächen für Schallschutzwälle/ -wände.

Entsprechend werden auch die Flächen der 68. FNP-Änderung angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist für Mitte 2019 geplant.

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

1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Blatt 3851 NO Beeskow O,
 Blatt 3851 NW Beeskow,
 Blatt 3851 SO Friedland,
 Blatt 3851 SW Ranzig

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert. Im LEP B-B ist die Kreisstadt Beeskow als Mittelzentrum ausgewiesen. Beeskow bildet auch einen Knotenpunkt im funktionalen Verkehrsnetz (Straßenverkehr) und liegt an der Bahnlinie Königswusterhausen- Eisenhüttenstadt.

Die Stadt ist Mitglied der AG Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg und liegt im kulturräumlichen Handlungsraum – Beeskower Land-.

Änderungsfläche 68:

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung stellen sich wie folgt dar:

Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (ist ohne quantitative Beschränkung möglich)



Die geplante Siedlungsentwicklung ist bereits zum größten Teil Bestandteil des Siedlungsgebietes von Beeskow Bereich Bahrendorf (Kleingartenanlage/ Wochenendhaussiedlung, tlw. aufgegeben, ungeordnet). Aufgrund des Zustandes des Areals ist der Bereich als städtebaulicher Missstand einzuordnen.

Der Bereich südlich der Trasse „Am Mühlberg“, bislang Ackerfläche, nunmehr für eine Eigenheimbebauung vorgesehen, schließt unmittelbar an die bestehende Siedlung an.

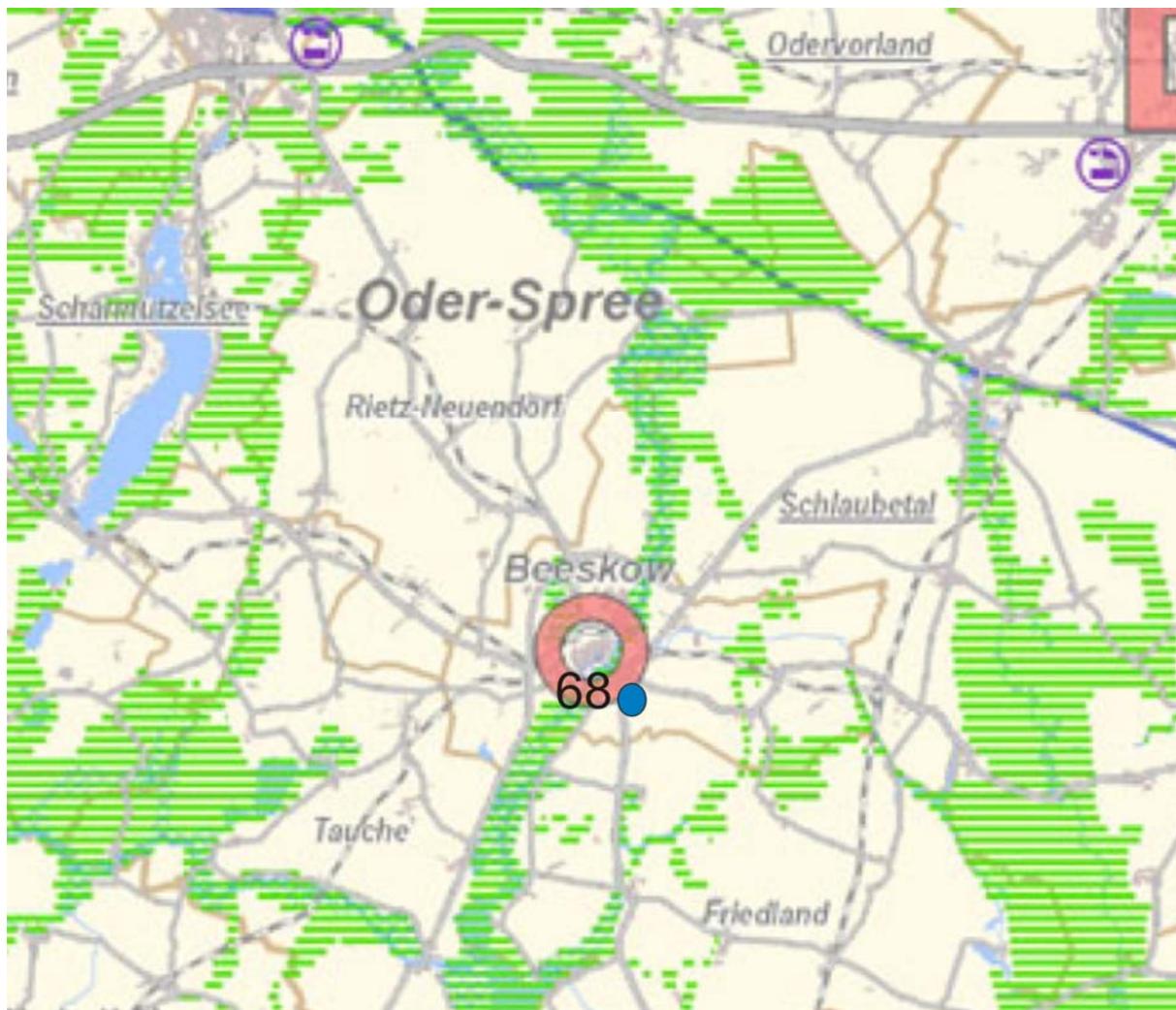


Bild - Ausschnitt LEP B-B Festlegungskarte 1 (blaue Markierung = Lage 68. FNP-Änderung), das Areal der 68. FNP-Änderung liegt nicht im Bereich des Freiraumverbundes

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

2.2 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

FFH

Die Änderungsfläche 68 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.



Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen Grenze 68. FNP-Änderung und Grenze Schutzgebiet ca. 150 m. Zwischen der 68. FNP-Änderung und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zum Areal der 68. FNP-Änderung – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,4 km. Zwischen der 68. FNP-Änderung und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die FFH-Gebiete sind durch die geplante Entwicklung im Bereich der 68. FNP-Änderung keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Änderungsareal der 68. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Westen in einer Entfernung zwischen der 68. FNP-Änderung und Grenze Schutzgebiet von ca. 125 m. Zwischen der 68. FNP-Änderung und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich der 68. FNP-Änderung keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Änderungsareal der 68. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen der 68. FNP-Änderung und Grenze Schutzgebiet ca. 150 m. Zwischen der 68. FNP-Änderung und dem NSG liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich der 68. FNP-Änderung keine Wirkungen zu erwarten.

Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Gebiet der 68. FNP-Änderung – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Zwischen dem Gebiet der 68. FNP-Änderung und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.





Bild – Standort Gebiet 68. FNP-Änderung (rote Umgrenzung), Lage FFH (braun schraffiert); Lage NSG (dunkelgrün); Lage LSG (grün schraffiert)

2.3 Planungsziele der Gemeinde

Die Planungsziele der Gemeinde zur 68. Änderung des FNP sind im Wesentlichen bestimmt durch die Anpassung seiner Darstellungen an den strategischen Bedarf nach Eigenheimstandorten. Basierend auf einer Analyse des jährlichen Bedarfs und potenziell zur Verfügung stehender Flächen soll die vorbereitende Bauleitplanung für einen Horizont von 15 bis 20 Jahren die entsprechende Flächenvorsorge betreiben (s. auch oben die erwähnten Studien zur Potenzialanalyse zur Baulandausweisung). Darüber hinaus ist der Bereich am Mühlenberg aufgrund seines derzeitigen Zustandes städtebaulich neu zu ordnen.

Nach Diskussion im politischen Raum zum Ergebnis der o.g. städtebaulichen Studie erfolgte eine Beteiligung ausgewählter Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Auf der Grundlage der daraus hervorgegangenen Ergebnisse erfolgte eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für die Fläche nördlich der Lübbener Chaussee, die für eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden soll. Da diese aufgrund des Planungsfortschritts (Abwägung der Stellungnahmen parallel laufender Planverfahren) jedoch wesentlich kleiner ausfällt, als ursprünglich vorgesehen, verfolgt die Stadt Beeskow die Entwicklung mehrerer kleinerer Flächen, so auch im Bereich Mühlenberg (Siedlungslage Bahrensdorf).

Mit der FNP-Änderung werden die notwendigen planerischen Schritte für eine Baulandentwicklung eingeleitet. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP W25 „Wohnen Am Mühlenberg“, dessen Plangebiet identisch mit dem Bereich der 68. FNP-Änderung ist.

3. Bestand

Änderungsfläche Nr. 68

Der Bereich der 68. FNP-Änderung liegt am südöstlichsten Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Friedländer Chaussee und damit an der für Ostbrandenburg wesentlichen Verbindung zwischen Frankfurt (Oder) – Müllrose – Beeskow – Friedland – Lieberose – Peitz – Cottbus. Entsprechend hoch ist die Verkehrsfrequenz.

Das Areal ist Bestandteil des Beeskower Siedlungsbereichs östlich der Spree und nimmt einen wesentlichen Teil der Siedlungsfläche südöstlich des Verkehrskreuzes Frankfurter Straße (B87/B246)/ Friedländer Chaussee (B168)/ Krügersdorfer Chaussee (B246)/ Frankfurter Chaussee ein (B87) ein.

Der Bereich ist durch mehrere Nutzungen gekennzeichnet - gewerblich (Westen), Mischung aus Wohnen und Kleingartenanlage mit Bungalows (tlw. ungenutzt/ aufgegeben) und landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerfläche) im Süden.

Bestandteil des Änderungsbereichs ist auch eine ruinöse Mühle, das älteste Bauwerk des Areals und wohl der Namensgeber für den Bereich.

Die Anlage der ungeordnet erscheinenden Kleingartenanlage/ Wochenendhaussiedlung geht auf die Zeit vor 1989 zurück.

Mit Ausnahme der Mühle dürften die Bauwerke des Änderungsbereichs im Wesentlichen aus der Zeit zwischen 1960 und 1990 stammen. Dies betrifft auch die gewerblich genutzten Gebäude an der Friedländer Chaussee.



Fotos Bestand April 2018



Straße Am Mühlenberg



Alte Mühle – Namensgeber des Areals



Intensivacker südlich „Am Mühlenberg“





Vorhandene Bebauung der Kleingarten-/ Wochenendhausparzellen



Beispiel einer aufgegebenen Parzelle



Westlich angrenzende B168 (Friedländer Chaussee“)



Einmündungsbereich „Am Mühlenberg“ in die B168, Blick Richtung Süden ca. in Höhe der vorgeschlagenen Haltelinie (Stoppschild)



Nördlicher Bereich GEe



mit vorhandener Zufahrt (Bereich Einmündung geplante Sackgasse)



Nördlich angrenzender Discounter



mit Anlieferungsbereich auf der Südseite



Bild – Luftaufnahme Änderungsbereich 68(roter Linie) und Umgebung



4. Landschaftsplanerische Bewertung

Änderungsfläche Nr. 68

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 5,36 ha große weitgehend durch Siedlungsnutzung vorgeprägte Fläche im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf (Bestandteil der Kernstadt Beeskow östlich der Spree) östlich der B168 am südöstlichen Siedlungsrand. Der Bereich der 68. FNP-Änderung umfasst das Areal des BP W25 und damit eine vorhandene Wochenendhaus-/ Kleingartensiedlung mit einer geringen Anzahl von Wohngebäuden, sowie gewerblich genutzte Bereiche an der B168 und Ackerflächen im Süden. Südlich und östlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Das Änderungsareal weist im Bereich der Kleingarten-/Wochenendhaussiedlung einen über die Fläche verteilten Baumbestand auf, der südliche Bereich (Intensivacker) ist ohne Baumbestand. Durch die geplante Neustrukturierung des Gebietes (aktuell durch die geplante Entwicklung des BP W25) ist ein Erhalt des Baumbestandes (im Sinne von Erhaltungsfestsetzungen im BP) nur im Bereich der festgesetzten Grünflächen möglich, soweit nicht schallschutztechnische Maßnahmen, verursacht durch den Straßenverkehr auf der B168, erforderlich sind.

Im Änderungsbereich bestehen tlw. Beeinträchtigungen des Bodens, da Teile des Areals überbaut sind (Baukörper mit bis zu 2 Vollgeschossen, Bungalows, wenige Wohnhäuser, gewerbliche bauliche Anlagen an der B168). Die Flächenbilanz zur Versiegelung im Bereich des BP W25 weist eine anrechenbare Fläche von 4.989 qm (bei 6.441 qm betroffener Fläche) aus.

Die Grundwasserneubildung ist auf der besiedelten Teilfläche durch die vorhandene Versiegelung geringfügig gestört. Auf den vorhandenen Freiflächen erfolgt vor Ort jedoch die 100%ige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Im Bereich der Trasse „Am Mühlenberg“ ist jedoch bereits im Bestand die Problematik des anfallenden Niederschlagswassers im Zusammenhang mit der Topographie des Geländes zu erkennen. Der BP W25 weist deshalb im Bereich der Einmündung der Trasse „Am Mühlenberg“ in die B168 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers aus.

Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Änderungsbereich nicht. Er beginnt in einer Entfernung von ca. 125 m (Grenze Änderungsbereich – Grenze Überschwemmungsgebiet westlich der B169). Die Höhen des Änderungsbereichs steigen von Westen nach Osten an und bewegen sich zwischen ca. 45 m ü. NH (Nordwestecke des Änderungsbereichs) und ca. 56 m ü. NHN (Südostecke des Änderungsbereichs). Die Bezugshöhen des Hochwasserschutzgebietes zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“ beträgt 42,35 m ü. NN.

Das Relief des Änderungsbereichs ist von vergleichsweise erheblichen Höhenunterschieden geprägt (über 10m im Änderungsbereich).

Der Wasserspiegel der Spree (westlich des Änderungsbereichs) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität im Wesentlichen durch 2 Flächenkategorien großräumig differenziert. Bestimmend ist zum ersten die Siedlungsfläche der Kleingarten-/ Wochenendhaussiedlung mit wenigen Wohnhäusern (lockere Bebauung, Gartenanlagen, Parzellen tlw. aufgegeben, ungeordnete Verkehrserschließung) und die gewerbliche Nutzung an der B 168. Zum zweiten ist südlich der Trasse „Am Mühlenberg“ eine Ackerfläche (Intensivacker) in der Größe von ca. 13.520 qm Bestandteil des Änderungsbereichs.



Im Rahmen des besonderen Artenschutzes ist für die Änderungsfläche mit der Entwicklung von Bauflächen die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs.5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. für alle europäischen Vogelarten zu betrachten.

Für die FNP-Änderungsfläche, die gleich der Fläche des BP W25 ist, ist im Rahmen der BP-Aufstellung eine Artenschutzerhebung durchgeführt worden (Büro „Naturbeobachtung Brun-kow“ Frankfurt (Oder), 1. Halbjahr 2018). Auf dieser Basis wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Eckhof für den BP W25 ein Artenschutzbericht erstellt (s. auch Anhang 2 zum Umweltbericht zum BP W25).

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes, LSG oder NSG, auch nicht in der Nähe eines solchen. Somit ergeben sich für die naturschutzfachlichen Schutzgebiete keine negativen Wirkungen aus der geplanten 68. FNP-Änderung.

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die geplanten Änderungen in der Ausweisung von Mischbau-, Wohnbauflächen und Grün-, Landwirtschaftsflächen soll sich eine Steigerung des Angebots an Wohnbauflächen ergeben. In der Summe werden die Wohnbauflächen um ca. 3,3 ha erweitert (hochgerechnet ca. 30 Eigenheime – im Bereich BP W25 = neuer Wohnraum für ca. 75 Personen).

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit den angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow Nr. 68 werden bei den Kategorien **Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Grünflächen** und **Flächen für die Landwirtschaft** Änderungen der Flächenparameter vorgenommen. Alle Übrigen Flächenkategorien bleiben gegenüber dem geltenden FNP konstant.

Der Charakter des Ortes wird mit der geplanten FNP-Änderung nicht verändert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Stadt Beeskow in Frage stellt. Aus Sicht der Stadt Beeskow ist es jedoch notwendig, Flächen für den Wohnungsneubau, insbesondere im Eigenheimbereich auszuweisen. Da dafür Grün- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich durch die FNP-Änderung bei diesen Flächenparametern Verschiebungen (s. nachfolgenden Abschnitt „Flächenbilanz“).

7. Flächenbilanz

Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

Fläche 68 ca. gesamt 5,4 ha

Damit entsteht folgende Flächenbilanz für den FNP:

Grünfläche → Wohnbaufläche	1,8 ha
Landwirtschaftsfläche → Wohnbaufläche	1,2 ha
Mischbaufläche → Grünfläche	0,3 ha
Landwirtschaftsfläche → Grünfläche	0,6 ha

Im Plangebiet des BP W 25 gelegen bleiben im Rahmen der FNP-Änderung unverändert:

Wohnbaufläche (Hinterland der Bebauung am Siedlerweg)	0,8 ha
Mischbaufläche	0,2 ha



(an der B168)

Grünfläche

0,5 ha

Ausweisung rechtskräftiger FNP

0,8 ha Wohnbaufläche

0,5 ha Mischbaufläche

1,8 ha Fläche für die Landwirtschaft

2,3 ha Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingarten)

Gegenüber dem rechtskräftigen FNP entstehen so ca. 0,4 ha mehr Siedlungsfläche. (Unter der Berücksichtigung, dass der als Grünfläche eingetragene Bereich eine Kleingartenanlage/ Wochenendhausanlage mit wenigen Einfamilienhäusern bereits eine Siedlungsfläche darstellt)

Übersicht der flächenbezogenen Änderungen (in ha):

Fläche	68	Σ
Wasser		0,0
Wald		0,0
Grünfläche	-0,9	-0,9
Landwirtschaft	- 1,8	- 1,8
Wohnbaufläche	+ 3,0	+ 3,0
Mischbaufläche	-0,3	- 0,3
Sonderbaufläche		0,0
Gewerbliche Baufläche		0,0
Fläche für Versorgungsanlagen		0,0

Differenz der Baugebiete	+2,7	+2,7
--------------------------	------	------

8. Rechts- und Planungsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

