

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W25 „Wohngebiet Am Mühlberg“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Erstellung Umweltbericht und Artenschutzbericht, landschaftsplanerische Zuarbeit durch

Ingenieurbüro Dr. Eckhof
Lessingstraße 16
16356 Ahrensfelde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

April 2019

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: (1) Umweltbericht
 (Einschl. Artenschutzbericht – Anhang 2 zum Umweltbericht)
 (Einschl. Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 26 „Wohnen Am Mühlenberg“ der Stadt Beeskow durch Anlagen-geräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen - Anhang 3 zum Umweltbericht)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 13

Flurstück: 145 tlw.

Flur: 14

Flurstück: 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/9, 45, 46, 47/1, 47/2, 47/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/6, 48/7, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/24, 48/26, 48/27, 50 tlw., 89, 90, 118, 150 tlw.)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – es konnten im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle bis dahin vorhandenen BP-Gebiete waren 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 - Planverfahren 2017 abgeschlossen, BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ mit ca. 15 Eigenheimgrundstücken - Planverfahren 2018 abgeschlossen, BP W21 Südwald mit ca. 35 bis 40 Eigenheimgrundstücken – Planverfahren 2018 abgeschlossen, BP W26 „Am Bahrendorfer See“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + in geringem Maße Geschoßwohnungsbau) – Planverfahren 2019 abgeschlossen)

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.

Begonnen wurde 2018 das Verfahren zum BP W25 „Wohngebiet Mühlenberg“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + 1 gewerbliches Grundstück).

Das ausgewählte Areal des BP W25 ist Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) und stellt derzeit im Wesentlichen eine Wochenendhaussiedlung dar (genutzte und aufgegebene Parzellen + gewerblich genutzte Grundstücksbereiche an der Friedländer Chaussee + bereits für Wohnen genutzte Grundstücke). Umliegend zum Plangebiet (soweit bebaut) sind ebenfalls Wohnnutzungen (im Osten, Siedlerweg), Wohnnutzungen / gewerbliche Nutzungen westlich der Friedländer Chaussee und ein Discounter im Norden vorhanden.



Das Areal des BP W25 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ zur Entwicklung von Wohnbauland durchzuführen. Damit wird gleichzeitig ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,36 ha. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg See“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W25 befindet sich östlich der Friedländer Chaussee und westlich des Siedlerweges am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow. 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 Plangebietes 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 BP-Gebietes im Wesentlichen aus der Zeit zwischen 1960 und 1990 stammen. Dies betrifft auch die gewerblich genutzten Gebäude an der Friedländer Chaussee.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst (Wochenendhaussiedlung/Kleingärten – in der topographischen Karte auch als „Obergarten“ bezeichnet, Wohnen, gewerbliche Nutzungen), sowie nördlich, östlich und westlich des Plangebietes durch Bebauungen, mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Handel. Die Verkehrsstrasse „Am Mühlenberg“ bildet hier den südlichen Siedlungsabschluß.

Der sich östlich an das BP-Gebiet anschließende Bereich am „Siedlerweg“ mit Eigenheimbebauung bildet hier den östlichen Siedlungsabschluß. Nördlich des BP W25 befindet sich das Gebiet des BP M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“. Der Verbrauchermarkt, direkt anliegend an das o.g. Verkehrskreuz ist 2017 in Nutzung gegangen. Die im BP M8 ausgewiesene Mischgebietsfläche ist noch nicht bebaut, lässt max. eine 2-geschossige Bebauung zu.

Die Bebauungen der Umgebung übersteigen i.d.R. nicht 2 Vollgeschosse. Die Kubaturen sind uneinheitlich (Eigenheime bis Hallenbauten mit Längen über 50m)

Südlich und östlich sind ausgedehnte Ackerflächen vorhanden.



Das BP-Gebiet ist Siedlungsbestandteil der Ortslage Bahrendorf, die heute Bestandteil der Stadt Beeskow und deren östlichen Siedlungsgebietes (östlich der Spree) ist.

Das BP-Gebiet ist weitgehend durch die Bebauung der Kleingartenanlage/ Wochenendhaus-siedlung geprägt, die auf keine geordnete Entwicklung schließen lässt. Eingestreut sind wenige Wohnhäuser. Die Struktur ist kleinteilig.



Bild – Bestand Plangebiet BP W25 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung, rot = Gebäudebestand

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet sind eher rudimentär. Lediglich die Trasse „Am Mühlenberg“, die mit dem Siedlerweg die Verbindung zwischen Friedländer und Krügersdorfer Chaussee herstellt, ist von ausreichender Qualität. Die Erschließungsanlagen (Verkehr) sind für eine weitere Entwicklung ungenügend.

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten an und bewegen sich zwischen ca. 45 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 56 m ü. NHN (Südostecke des Plangebietes).



Die nächstgelegenen überregional bedeutsamen Straßen sind die Friedländer Chaussee (B168), westlich am Plangebiet anliegend und die Krügersdorfer Chaussee nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 65 m.



Bild – Luftbild Plangebiet BP W25 und direkte Umgebung – östlich Eigenheimbebauung am Siedlerweg, im weiteren Ackerflächen; nördlich BP-Gebiet BP M8, im weiteren gewerbliche Nutzungen; westlich die gemischte Bebauung westlich der Friedländer Chaussee; südlich Ackerflächen (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze BP W25),

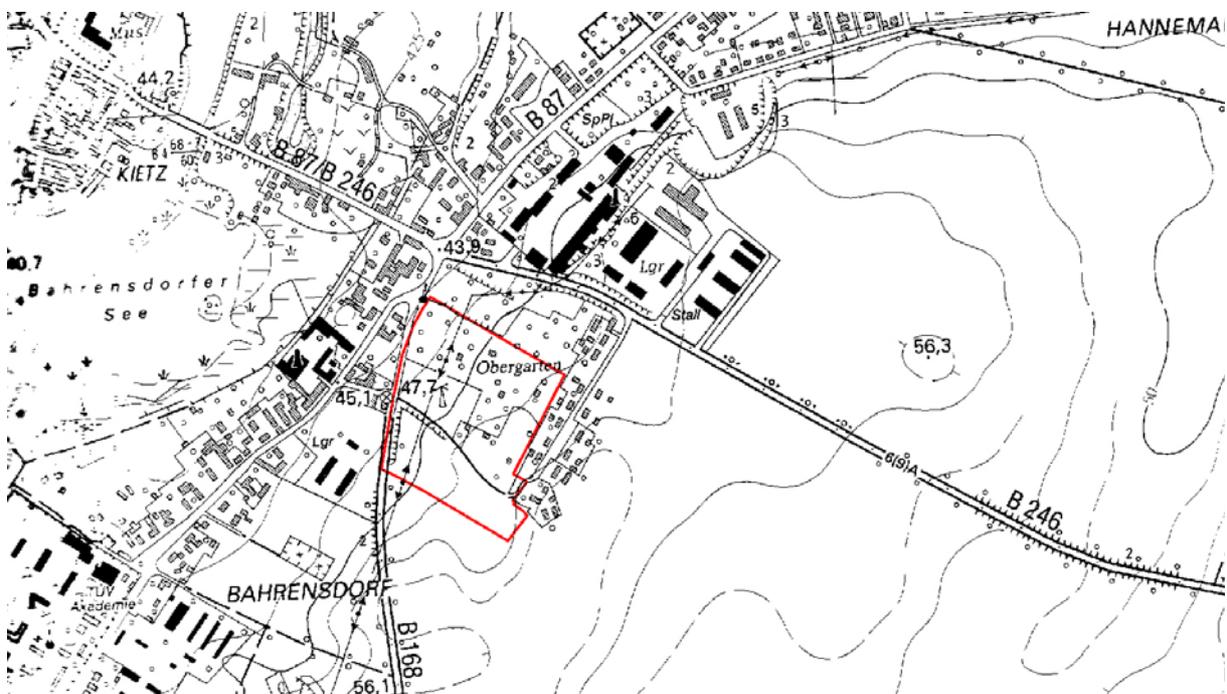


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W25 (rote Markierung)



Fotos Bestand April 2018



StraÙe Am M¼hlenberg



Vorhandene Regenwasserableitung „Am M¼hlenberg“



Übergang vom „Am M¼hlenberg“ zum Siedlerweg





Alte Mühle – Namensgeber des Areals



Vorhandene Bebauung der Kleingarten-/ Wochenendhausparzellen



Beispiel einer aufgegebenen Parzelle





Intensivacker südlich „Am Mühlenberg“



Westlich angrenzende B168 (Friedländer Chaussee)



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





Bereich geplantes Regenwasserrückhaltebecken



Nördlicher Bereich GEe



mit vorhandener Zufahrt



Nördlich angrenzender Discounter



mit Anlieferungsbereich auf der Südseite

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 250 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 210 m (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße

= 53.606 qm



Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	1.771
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u. dgl.)	987
Verkehrsanlagen (Schotter, Fahrspuren u. dgl.)	880
Flächenbefestigungen (Grundstücke)	2.803
Vegetationsflächen	47.165
Summe	53.606

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W25 liegt am südöstlichsten Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrensdorf an der Friedländer Chaussee. Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 1,4 km (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 1,9 km).



Bild – Lage BP W 25 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedländer Chaussee (B168) und den Siedlerweg mit Anschluß an die Krügersdorfer Chaussee (B246) innerhalb der Ortslage. Die in das Plangebiet hineinführende Verkehrsstraße „Am Mühlenberg“, einmündend in die B 168, besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 3,10 m. Gegenverkehr ist somit nur über Ausweichstellen möglich. Geh-/ Radwege sind nicht vorhanden. Bedingt durch den Baumbestand im Ausfahrtsbereich der Trasse „Am Mühlenberg“ in die B168 (südlich der Einmündung) sind Einschränkungen in der Sicht vorhanden. Durch den Verlauf der



B168 Richtung Süden ist jedoch trotzdem je nach Standort des Halts vor der Einmündung eine gute Sicht in diese Richtung vorhanden.

Der Siedlerweg, mit einem kurzen Abschnitt Bestandteil des BP-Gebietes (im Südosten), bildet zusammen mit der Trasse „Am Mühlenberg“ eine Verbindung zwischen B168 und B246 und hat eine Regelbreite von ca. 4,00 m (im Plangebiet) und besitzt eine Bitumenoberfläche. Auch bedingt durch die engen Verhältnisse, die Höhenentwicklung und die Verkehrswegeführung hat die vorgenannte Verbindung keine Abkürzungsfunktion, d.h. i.d.R. nehmen die beiden Straßen (Am Mühlenberg und Siedlerweg) nur Zielverkehr auf.

Alle anderen Verkehrswege im Plangebiet dienen der inneren Erschließung der Kleingartenanlage/ des Wochenendhausgebietes, sind unbefestigt (max. geschotterte Abschnitte, tlw. nur Fahrspuren) und sind für eine weitere Entwicklung zu vernachlässigen.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen (B168, Am Mühlenberg) erfolgen. Die im BP-Gebiet vorhandenen Leitungsführungen (außerhalb „Am Mühlenberg“) sind nach derzeitiger Kenntnis nicht weiter verwendungsfähig.

Da das BP-Gebiet W25 jedoch direkt an der B168 liegt, die Versorgung im Siedlerweg ebenfalls gesichert ist, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W25 bereitgestellt werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
- Stellungnahme 03.05.2018

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Eine trink- und abwasserseitige Erschließung der Grundstücke im Planungsgebiet ist technisch möglich und erfolgt von der Straße "Am Mühlenberg".

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

Wie im Text beschrieben, darf Niederschlagswasser nicht in das zentrale öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden, sondern sollte in Straßenmulden oder auf dem Grundstück versickern.

Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.

Im Zuge der bauseitigen Erschließung durch Straßen- und anderer Medienträger sollte eine gemeinsame Planung Vorrang haben.

- Stellungnahme 29.05.2018

In der Straße Am Mühlenberg 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.

- EWE Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung. Die Kosten



der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin

gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:

- In allen Straßen und 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“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die 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. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Telekom mind. 4 Monate vor Beginn angezeigt wird.

GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – EMB Energie Mark Brandenburg GmbH *, Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG *, Gugas GmbH *, innogy Gas Storage NWE GmbH *, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.

* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur z.T. zuständig. Es wird darum gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen.

Regenwasserentsorgung

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

Durch die Höhenentwicklung im Plangebiet ist entlang der Trasse „Am Mühlenberg“ jedoch zu erkennen, dass in der Entwicklung des Plangebietes Flächen für das Auffangen des Regenwassers und für die Versickerung berücksichtigt werden müssen.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Mühlenberg“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.



Relief

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten an und bewegen sich zwischen ca. 45 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 56 m ü. NH (Südostecke des Plangebietes). Das Relief fällt insgesamt nach Westen bzw. Nordwesten hin somit um ca. 11m ab.

Geologie und Boden

Das zu überplanende Gebiet ist in geologischer Hinsicht im Bereich der Beeskower Platte gelegen. Es handelt sich bei dieser um ein, gegenüber dem Berliner Urstromtal im Norden und dem Baruther Urstromtal im Süden, höher gelegenes Gebiet. Die Beeskower Platte wird bestimmt von Geschieben der Grundmoräne und der Endmoräne sowie kleinflächig von fluviatilen Sedimenten. Sie wird von mehreren Abflusstälern durchzogen. In einem von diesem verläuft die Spree.

Die nachfolgende Abbildung bietet einen Ausschnitt aus der Geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 100.00.

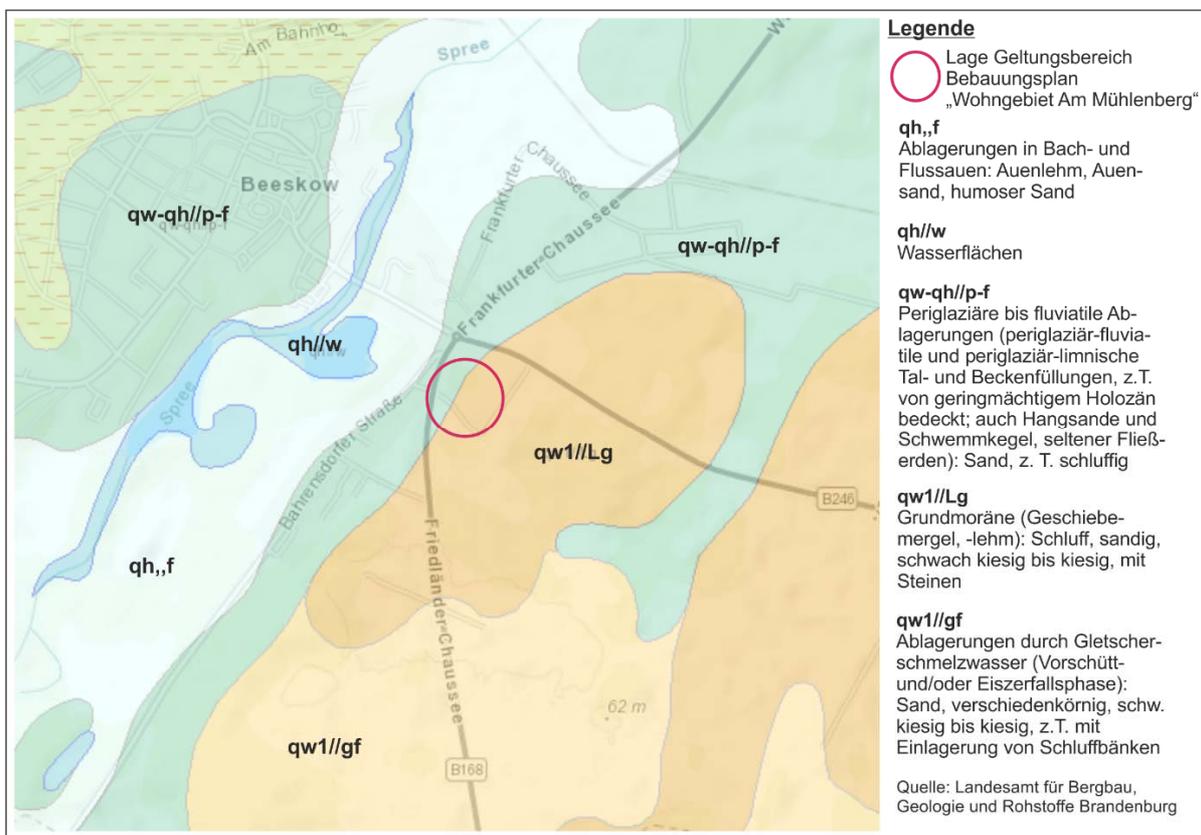


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1:100 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Wie dem vorhergehenden Bild zu entnehmen ist, wechseln sich hier gestauchte Endmoränenbildungen und Grundmoränenablagerungen sowie fluviatile Sedimente, die während weichselkaltzeitlich-spätglazialen Abschmelzvorgängen abgelagert wurden, miteinander ab.



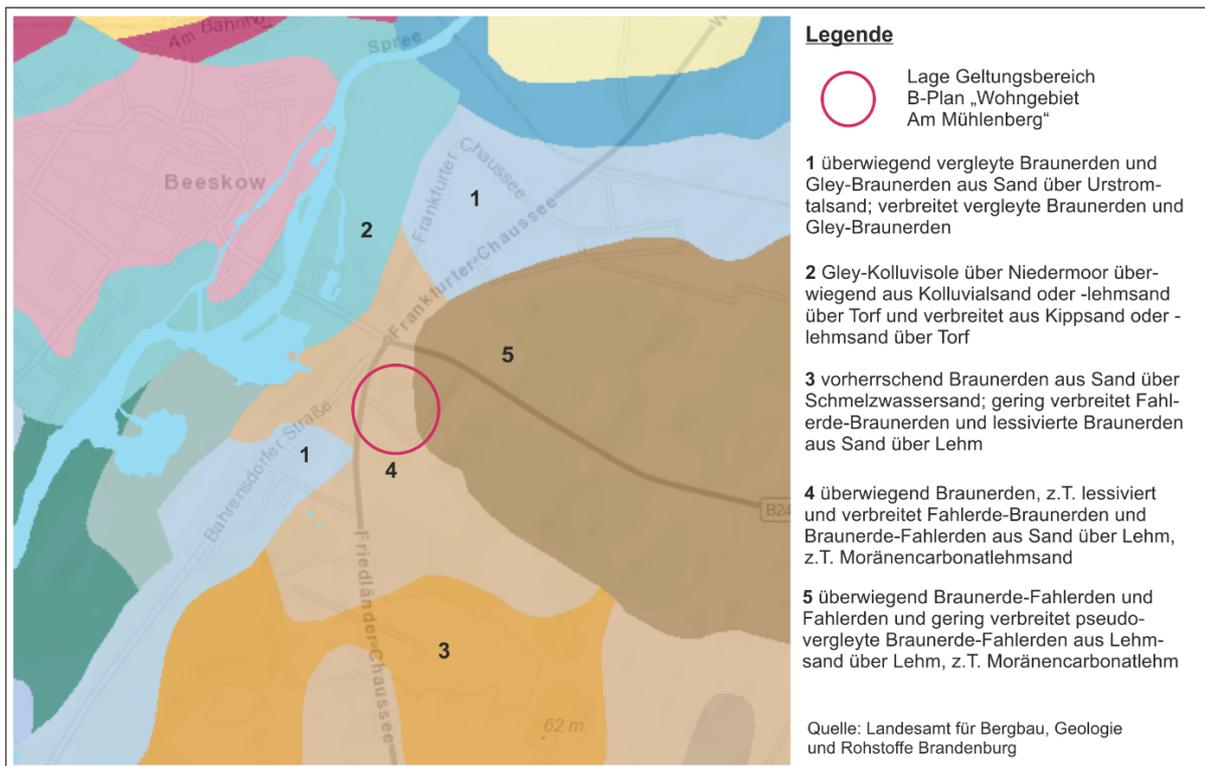


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist nördlich „Am Mühlenberg“ durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene Versiegelung geprägt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 53.606 m².

Die Übersicht der Flächenkategorien zeigt den Anteil an gegenwärtig bebauten Flächen:

Gebäude	1.771
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u. dgl.)	987
Verkehrsanlagen (Schotter, Fahrspuren u. dgl)	880
Flächenbefestigungen (Grundstücke)	2.803
Vegetationsflächen	47.165

Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des ostdeutschen kontinentalen Binnenklimas.

Die jährliche Niederschlagshöhe liegt entsprechend Daten des Deutschen Wetterdienstes am Referenzstandort Hartmannsdorf im langjährigen Mittel bei 593 mm (1981 - 2010). Das Jahresmittel der Lufttemperatur betrug am Standort Lübben, der als am nächsten gelegener Referenzstandort aufgefasst wird, im Zeitraum von 1981 bis 2010 9,4 °C.

Der Einfluss des Kontinentalklimas widerspiegelt sich in einer relativ hohen jährlichen Temperaturamplitude und in der verhältnismäßig niedrigen jährlichen Niederschlagssumme.

Wasser

Grundwasser:

Für den östlichen Teil des Plangebietes sind entsprechend Datenlage des Landesamtes für Umwelt Brandenburg Grundwasserflurabstände von mehr als 30 m bis 40 m angegeben. Nach Westen bzw. Nordwesten hin sinken die Grundwasserflurabstände rasch auf weniger als 10 m. Für den äußeren Nordwesten werden Grundwasserflurabstände von > 3 m bis 4 m



genannt. Dem recht steilen Relief folgend, sinken die Grundwasserflurabstände im Plangebiet ab (s. nachfolgende Abbildung).

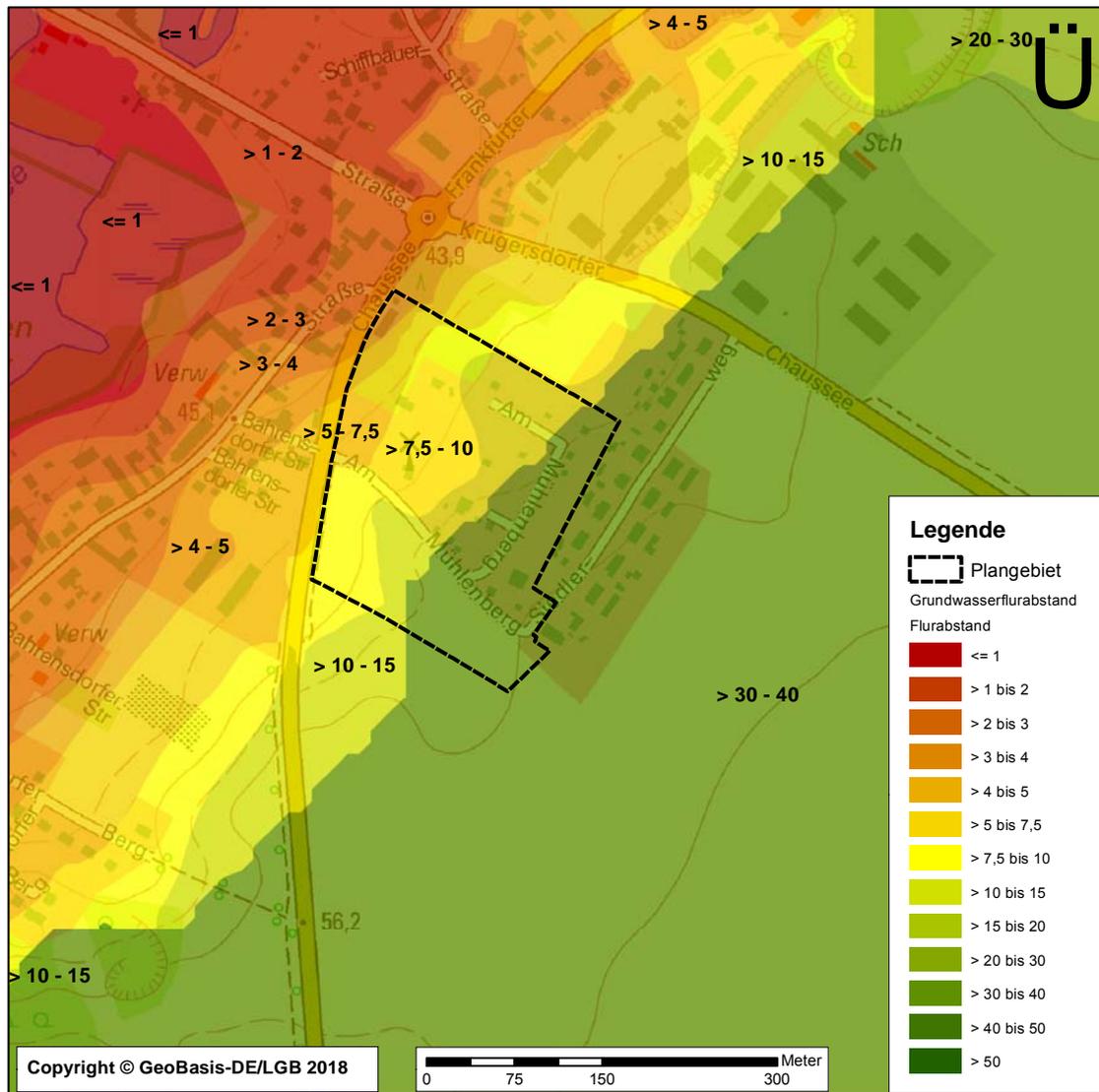


Bild - Darstellung des Grundwasserflurabstandes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

Hinsichtlich der Schutzfunktion des unbedeckten Grundwasserleiterkomplexes 1, vgl. Abbildung 9, ist das Rückhaltevermögen sehr gering. Die Verweildauer des Sickerwassers ist kurz. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eingetragenen Schadstoffen kaum geschützt.



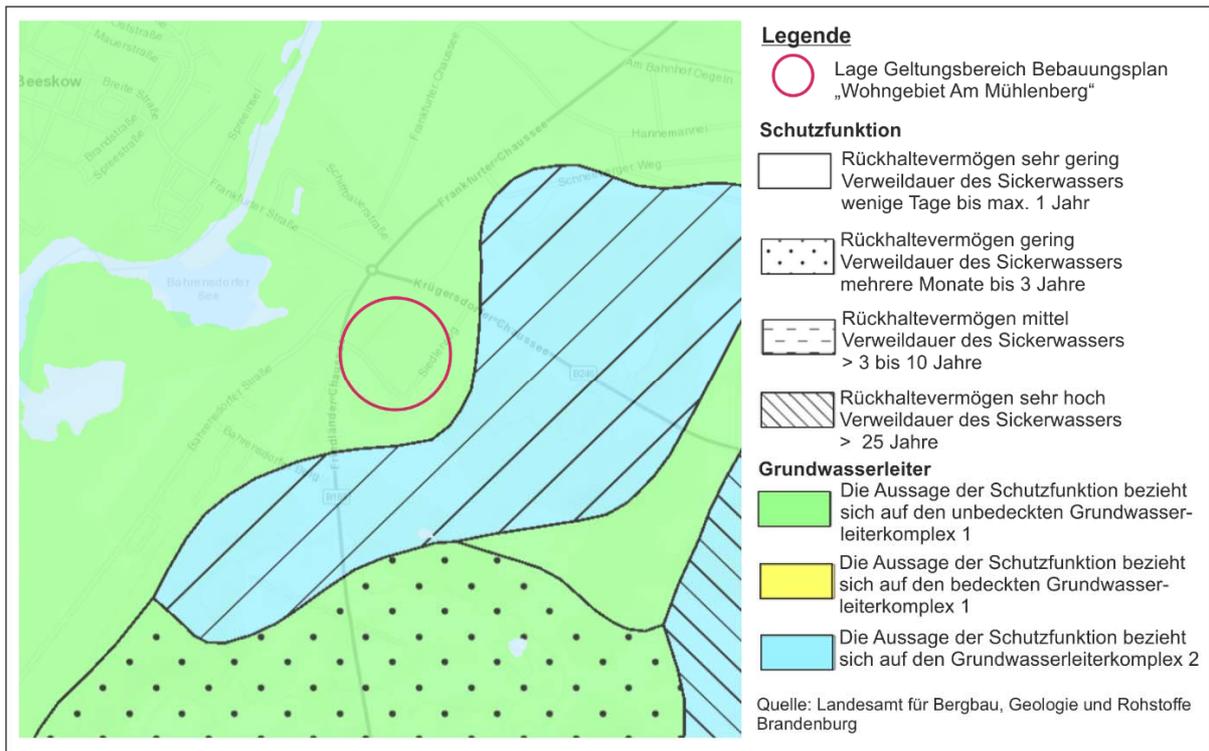


Bild - Darstellung der Schutzfunktion des oberen Grundwasserleiters sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (skizziert)

In Anlehnung an den Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Juni 2018) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit einem Wasserschutzgebiet. Das Wasserschutzgebiet Beeskow (ID 7195) befindet sich etwa 1,4 km m westlich des Plangebietes.

Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der anstehenden Sande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von etwa 593 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzunggefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Mühlenberg“ nicht vorhanden. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der Bahrendorfer See, etwa 220 m westlich der Plangebietsgrenze des BP. Bei dem Bahrendorfer See handelt es sich um einen Altarm der Spree mit langsamer Durchströmung.

Die Spree selbst, als Fließgewässer 1. Ordnung, verläuft mit mäandrierendem Lauf etwa 400 m westlich der Plangebietsaußengrenze.

Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Die Spreeaue westlich vom Plangebiet ist dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) „Untere Spree“¹ zuzuordnen. In Anlehnung an die Übersichtskarte des Landesamtes für Umwelt, Stand 19.09.2016² grenzt das Plangebiet des BP W 25 nicht an das Überschwemmungsgebiet an (Abstand zur Plangebietsgrenze des BP mindestens 125 m).

¹ Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 12. Dezember 2016

² Abgerufen Juni 2018



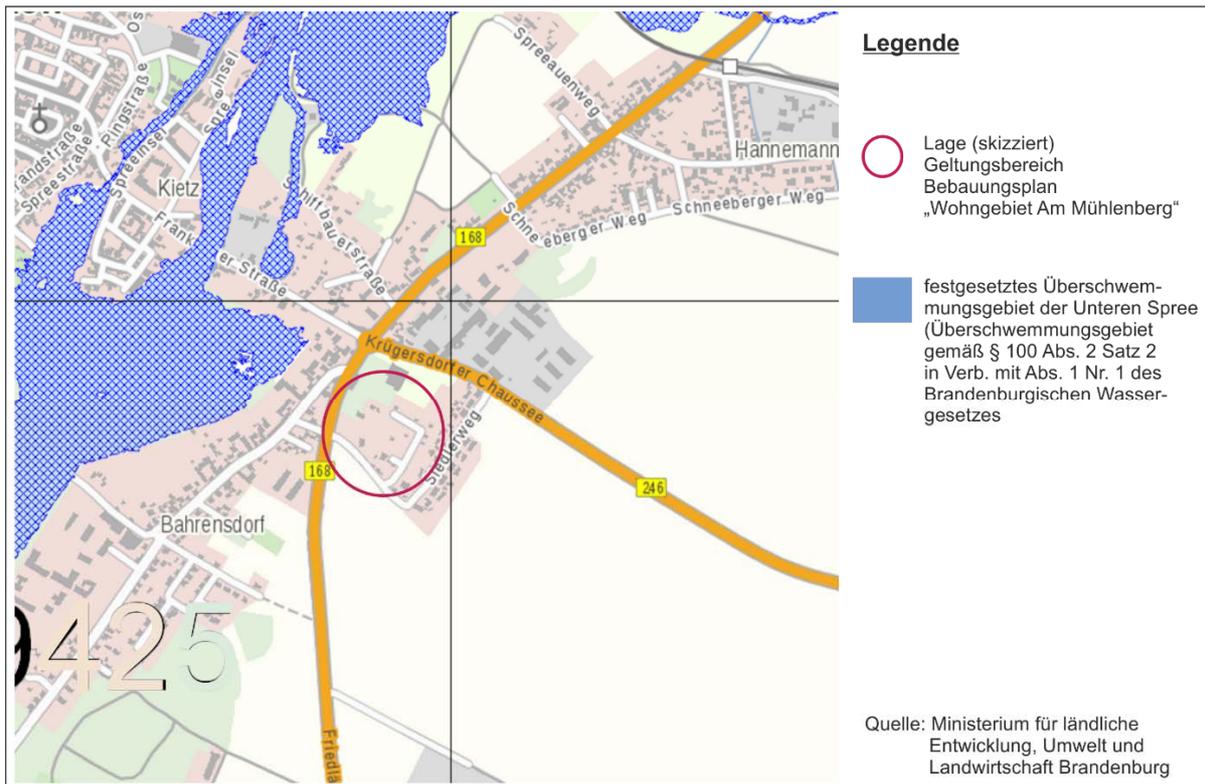


Bild - Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes „Untere Spree“

Biotope, Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet umfasst eine Anhöhe, den Mühlenberg. Es ist überwiegend geprägt durch eine Wochenendhaussiedlung, eine Gewerbeeinheit sowie durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Einzelne Häuser sind dauerhaft bewohnt. Die Bebauung geht bis in die 70er des Letzten Jahrhunderts zurück. Es hat sich teilweise ein hoher Baumbestand auf den Grundstücken bzw. auf ehemaligen Grundstücken sowie an Wegen etabliert.

Im Zentrum des Plangebietes ist auf einer aufgegebenen Parzelle eine Baumgruppe mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) sowie einer Gemeinen Kiefer (*Pinus sylvestris*) vorhanden. An den Bereich grenzt im Nordwesten eine Gartenbrache. Südöstlich der Baumgruppe ist eine regelmäßig gemähte offene Fläche gelegen. Das westliche Zentrum des Geltungsbereiches wird von Hochstauden und einzelnen Sträuchern und Bäumen eingenommen. Die sich nordwestlich anschließende Fläche wird gegenwärtig als Schafweide genutzt, welche von einer Baumreihe mit vornehmlich Kiefer begrenzt wird. In einem Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist ein flächiges Gehölz vorhanden mit waldartigem Charakter. Das Alter der Mehrzahl der Bäume wird mit 20 bis 30 Jahren geschätzt. Verjüngung des Bestandes durch Spitz-Ahorn ist zu beobachten. Die Krautschicht wird von Efeu dominiert. Nordöstlich des flächigen Gehölzes bzw. östlich des Gewerbebestandes ist angrenzend an das Areal des Discounters eine verhältnismäßig große Fläche ohne erkennbare Nutzung gelegen. Relikte lassen den Schluss zu, dass es sich um ehemalige Kleingartenparzellen handelt. Der Bereich wird teilweise von Hochstauden wie der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) und von strauchartigen Pflanzen wie Kratzbeere eingenommen. Randlich sind Kultur-Apfelbäume (*Malus sylvestris*), Spitz-Ahorn und eine Walnuss (*Juglans regia*) vorhanden. Eine Fläche wird von Hasel (*Corylus avellana*) bestimmt.

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Vögel

Im Rahmen der durchgeführten Erfassungen im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 39 Brutvogelarten erfasst werden mit insgesamt 103 Brutpaaren. Im Plangebiet wurden mit



dem Star, der Kohlmeise und der Blaumeise typische Höhlenbrüter nachgewiesen. Sie brüten teilweise in Baumhöhlen und in angebrachten Nisthilfen. Zudem wurden Gebüschbrüter festgestellt, die frei innerhalb von Bäumen und Sträuchern oder in Astgabeln ihre Nester haben. In den nicht so stark beanspruchten Bereichen des Plangebietes wurden Bodenbrüter aufgenommen, die ihre Nester selbst bauen oder Bodensenken unter krautigen Pflanzen nutzen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Braunes/Graues Langohr (*Plecotus auritus/austriacus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Breitflügelfledermaus nutzt das Plangebiet überwiegend zur Jagd. Der Große Abendsegler wurde im Untersuchungsgebiet nur sporadisch festgestellt. Für das Braune/Graue Langohr konnte Schwärmverhalten an der Windmühle nachgewiesen werden, was auf eine Quartiernutzung hinweist. Die Mückenfledermaus wurde mit Schwärmverhalten an einem Gartenhaus erfasst. In einem benachbarten Gartenhaus wurde Schwärmverhalten der Zwergfledermaus nachgewiesen. An einem weiteren Punkt konnte ebenfalls Schwärmverhalten der Art erfasst werden.

Lebensraumqualität:

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um eine vorhandene Kleingartenanlage/ ein Wochenendhausgebiet mit vereinzelt Wohngebäude, einem geringfügigen Gewerbebestand und eine Ackerfläche. Die Parzellen sind z.T. aufgegeben, die Struktur weist auf eine ungeordnete Entwicklung hin. Nördlich schließt sich das Gelände eines Discounters an, westlich sind weitere bebaute Grundstücke (Wohnen, Gewerbe) vorhanden.

Leistungsfähigkeit:

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Komplexität hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der Vorprägung wird die Empfindlichkeit des betrachteten Lebensraumes mit mittel bewertet.

Landschaftsbild

Die Morphologie der Landschaft im Bereich des Plangebietes ist geprägt durch das rasch ansteigende Relief in Richtung Südosten. Es werden hier Geländehöhen von etwa 55 m über HNH erreicht. Im Nordwesten des Plangebietes liegen die Geländeoberkanten bei etwa 45 m über HNH. Das Erscheinungsbild wird durch den hohen Anteil an Baumbewuchs charakterisiert.

Von der Friedländer Chaussee aus ist die Einsehbarkeit des Gebietes stark durch den flächigen Baumbestand verschirmt. Dieser flächige Gehölzbestand ist als den Landschaftsbildausschnitt prägend zu bewerten. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Discounter. Vom Parkplatz des Discounters bildet eine deutliche Geländekante den Übergang zum Plangebiet. Aufgrund des überragenden Reliefs ist der Geltungsbereich von der Krügersdorfer Chaussee, aus nördlichen Richtungen einsehbar. In östlicher Richtung schließen sich Eigenheime an. Durch die dichte Bebauung sind Sichtachsen auf das Plangebiet weitgehend verschirmt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird das Erscheinungsbild durch die offene landwirtschaftlich genutzte Fläche bestimmt.



B) Bewertung

Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Wohngebietsflächen soll mit 0,3, im GEe mit 0,6 festgesetzt werden.

Vor der geplanten Bebauung des Plangebietes ist der Rückbau der vorhandenen Bausubstanz der Kleingärten/ Wochenendhausparzellen beabsichtigt. Die Neuversiegelung wird den Bestand erheblich überschreiten.

Arten / Biotope

Wertvolle bzw. gesetzlich geschützte Biotope werden nicht beansprucht. Eine Umwandlung von Forstflächen in eine andere Nutzungsart ist nicht vorgesehen.

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern führt zu einem lockeren Gebäudebestand. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Gehölzpflanzungen/ zum Gehölzerhalt. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den vorhandenen, tlw. durch Aufgabe gekennzeichneten Gebäudebestand und die ungeordnete Struktur nachteilig beeinflusst. Durch die Neuordnung, verbunden mit bepflanzten Wällen und Hecken in Richtung offener Landschaft wird erwartet, dass es durch die Planung zu einer vorteilhaften Beeinflussung des Landschaftsbildes kommt, zumindest keine Verschlechterung eintritt.

(s. auch Anlage 1 zur Begründung – Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten vorhanden.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 15.05.2018) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

2.6 Eigentumsverhältnisse

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

Im Bereich des BP-Gebietes läuft aktuell ein Umlegungsverfahren.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. W25 als Wohnbaufläche, als Gemischte Baufläche, als Grünfläche und als Landwirtschaftsfläche eingetragen.



In der Umgebung des BP W25 sind, soweit Bauflächen ausgewiesen sind, im FNP folgende Darstellungen vorhanden:

Im Osten Wohnbauflächen,

im Norden Wohnbau-, Mischbau- und Sonderbauflächen (Handel)

und im Westen Mischbauflächen.

Südlich des BP-Gebietes und im Weiteren östlich sind Landwirtschaftsflächen im FNP eingetragen, die real auch vorhanden sind.

Nördlich der B 246 sind ebenfalls Mischbauflächen im FNP eingetragen. Diese sind real jedoch stark durch gewerbliche Einrichtungen geprägt.

Der Hochwasserschutzbereich und das ebenfalls im FNP eingetragene Landschaftsschutzgebiet (s.o.) befinden sich westlich des BP W25 in einer Entfernung von ca. 125 m jenseits der eingetragenen Mischbauflächen.

Die Deponie und der Standort der Abfallaufbereitungsanlage (GAA) Gesellschaft für Abfallaufbereitung Beeskow GmbH (s. unter Pkt. „Immissionsschutz“) südlich des BP W25 sind ebenfalls im FNP eingetragen (Abstand Plangebietsgrenze BP – Deponiegrenze mind. ca. 430 m, Abstand Plangebietsgrenze BP – Grenze Abfallaufbereitungsanlage mind. ca. 550 m).

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W25 sind dem FNP nicht zu entnehmen.

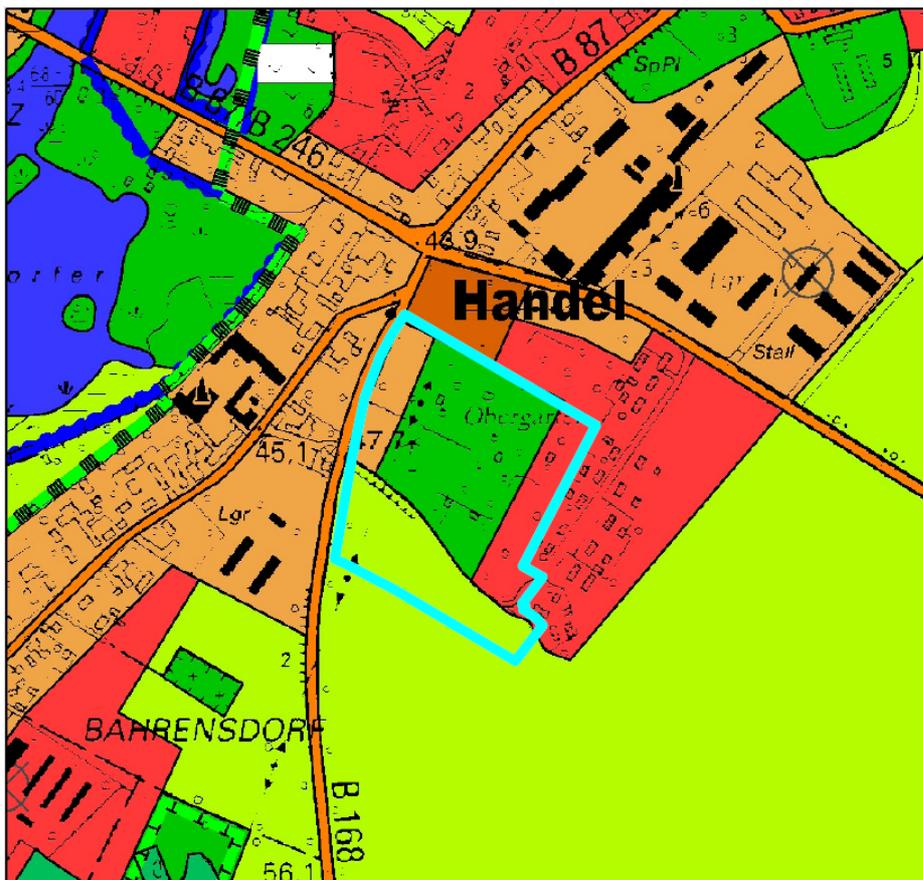


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W25 (hellblaue Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Damit kann der Bebauungsplan Nr. W25 mit der angestrebten Wohnbaulandentwicklung



derzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Mit Beginn des BP-Verfahrens ist jedoch auch das Verfahren für eine FNP-Änderung (FNP-Änderung Nr. 68) eingeleitet worden, d. h. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W25 und die 68. FNP-Änderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Entsprechend den Zielen des BP W25 werden im 68. FNP-Änderungsverfahren Grünflächen und Landwirtschaftsflächen in Wohnbauflächen und Mischbauflächen in Grünflächen gewandelt.

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	0,8 ha
(Hinterland der Bebauung am Siedlerweg)	
Mischbaufläche	0,2 ha
(an der B168)	
Grünfläche	0,5 ha

Neuausweisung

In der Gesamtbilanz entstehen:

Wohnbaufläche	+ 3,0 ha
Grünfläche	- 0,9 ha
Landwirtschaftsfläche	- 1,8 ha
Mischbaufläche	- 0,3 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/ Wochenendaussiedlung mit wenigen Einfamilienhäusern bereits eine Siedlungsfläche darstellt. Die neue Grünfläche im Bereich der aufgelassenen Kleingärten (geplant) und die Grünfläche im Süden werden dagegen von Bebauung freigehalten)



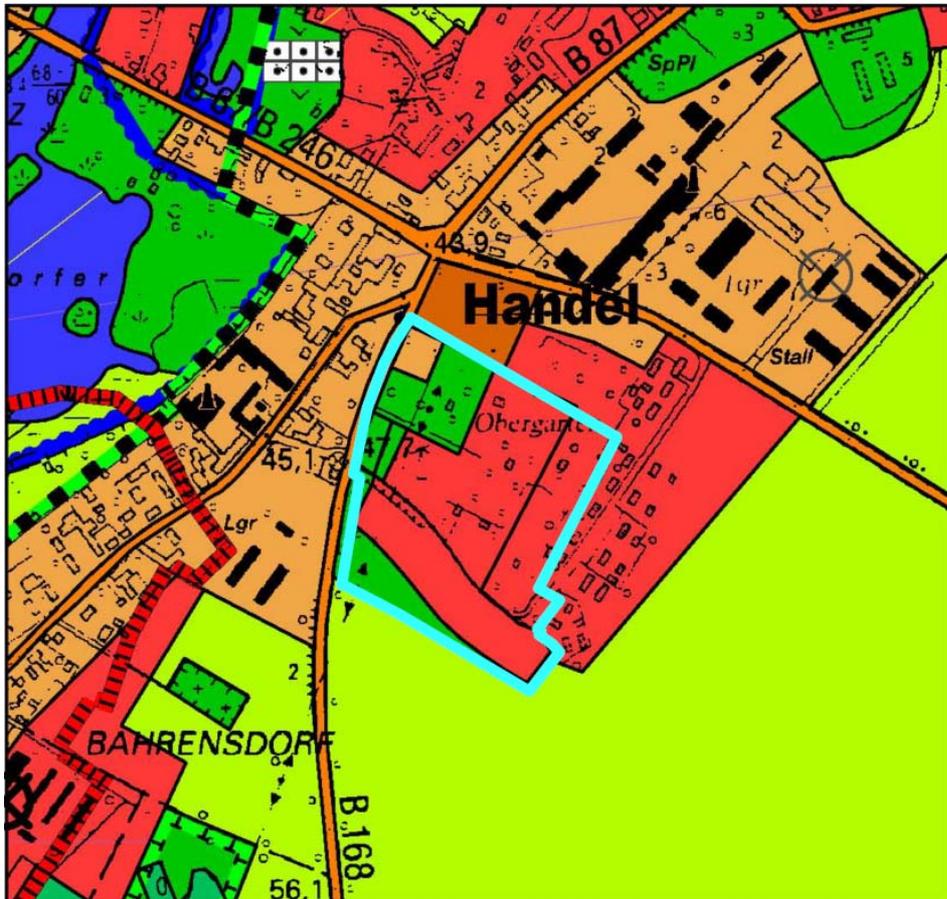


Bild - Ausschnitt FNP - 68. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W25 (hellblaue Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 (07.05.2018) ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:

- Ziel 2.9 LEP B-B – Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System
- Ziel 4.2 LAP B-B – Anschluß neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 (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 weitgehend Bestandteil des Siedlungsgebietes von Beeskow Bereich Bahrendorf (Wochenendhaussiedlung/ Kleingartenanlage, tlw. mit Wohnnutzungen, an der Friedländer Chaussee mit gewerblichen Nutzungen).

Teilweise sind Parzellen mit der Wochenendhaussiedlung/ Kleingartenanlage aufgegeben. Die Erschließungssituation ist ungeordnet und unbefriedigend, wenn auch in der Praxis funktionierend.

FFH

Das Plangebiet des BP W25 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.



Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. W25 und Grenze Schutzgebiet ca. 150 m. Zwischen dem BP W25 und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W25 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,4 km. Zwischen dem BP-Gebiet 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 des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Westen in einer Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. W25 und Grenze Schutzgebiet von ca. 125 m. Zwischen dem BP W25 und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. W25 und Grenze Schutzgebiet ca. 150 m. Zwischen dem BP W25 und dem NSG liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.

Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W25 – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.





Bild – Standort Plangebiet BP W25 (rote Umgrenzung), Lage FFH (braun schraffiert); Lage NSG (dunkelgrün); Lage LSG (grün schraffiert)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 15.05.2018 seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen (keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung).

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP W25 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1.400 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 1.500 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.



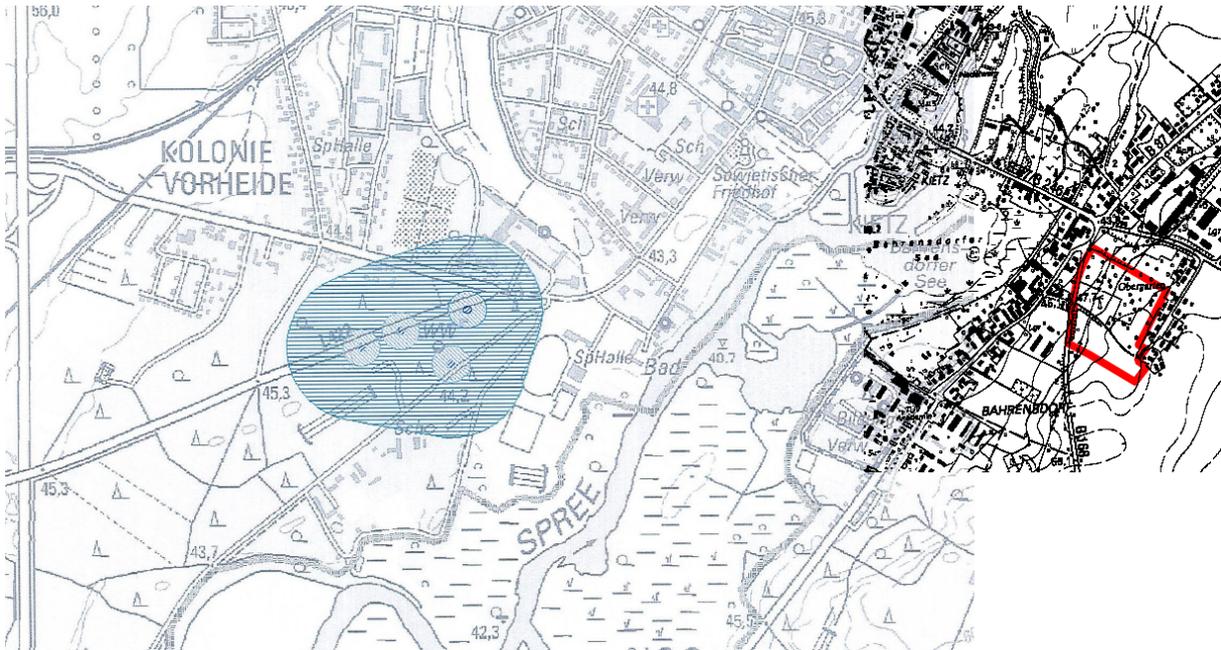


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutz-zonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W226 = rote Markierung)

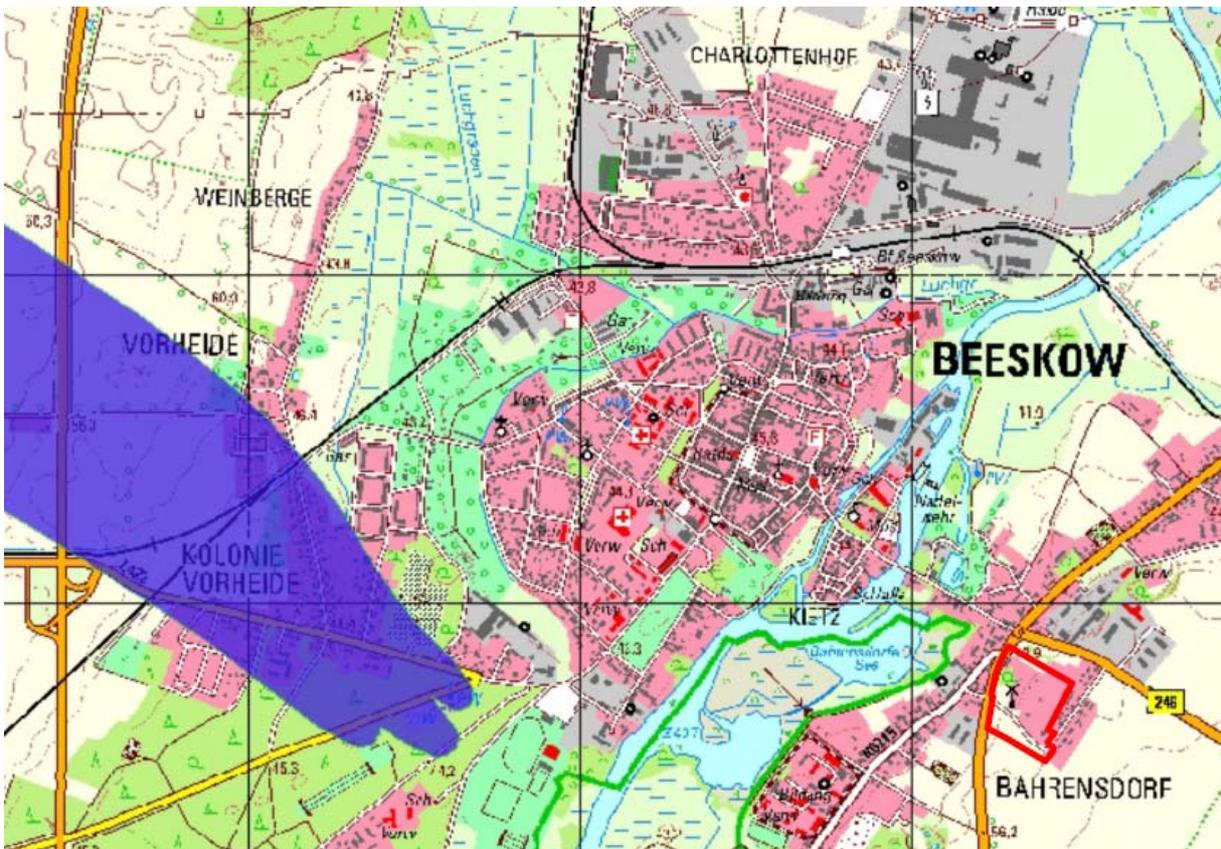


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wassereinzugsgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W25 = rote Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP W25 ist jedoch sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP W25 keine Berührungspunkte vorhanden sind.



3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP W25 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. .

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 0337022111822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Planvorhaben nicht berührt

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. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ aufzustellen. Um dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken gerecht zu werden, verfolgt die Stadt Beeskow im Zeitraum 2017/ 2018 neben dem BP 25 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), BP W26 „Am Bahrendorfer See“ (ca. 5,42 ha , ca. 30 Grundstücken für den



Eigenheimbau und in geringem Maße Geschößwohnungsbau). (Aktuell (Stand Herbst 2018) liegen der Stadtverwaltung 26 Anfragen nach Eigenheimgrundstücken vor, dies ohne dass mit den aktuellen Planungsvorhaben in die Werbung gegangen wurde.)

Neben dem Bestreben, eine für die Kreisstadt Beeskow angemessene Größenordnung an Eigenheimgrundstücken anzubieten, um insbesondere junge Familien im Stadtgebiet zu halten, ist für den BP W25 ein wesentlicher Grund, die ungeordneten Verhältnisse im Bereich „Am Mühlberg“ einer städtebaulichen Ordnung unter Beachtung der Erstellung einer geordneten Erschließungsstruktur, die den Anforderungen des Rettungsverkehrs und der Entsorgung entspricht, zuzuführen.

Aus Sicht des Naturschutzes ist es sinnvoll, eine klare Siedlungsrandgestaltung zu definieren. Die Nutzung des Areals kann optimiert werden, dadurch entfällt die Notwendigkeit für die geplante Entwicklung anderweitig Außenraum in Anspruch zu nehmen.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP W25 umfaßt einen Bereich unweit der Kreuzung B168/B246 (südöstlich) östlich der Spree.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 13

Flurstück: 145 tlw.

Flur: 14

Flurstück: 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/9, 45, 46, 47/1, 47/2, 47/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/6, 48/7, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/24, 48/26, 48/27, 50 tlw., 89, 90, 118, 150 tlw..

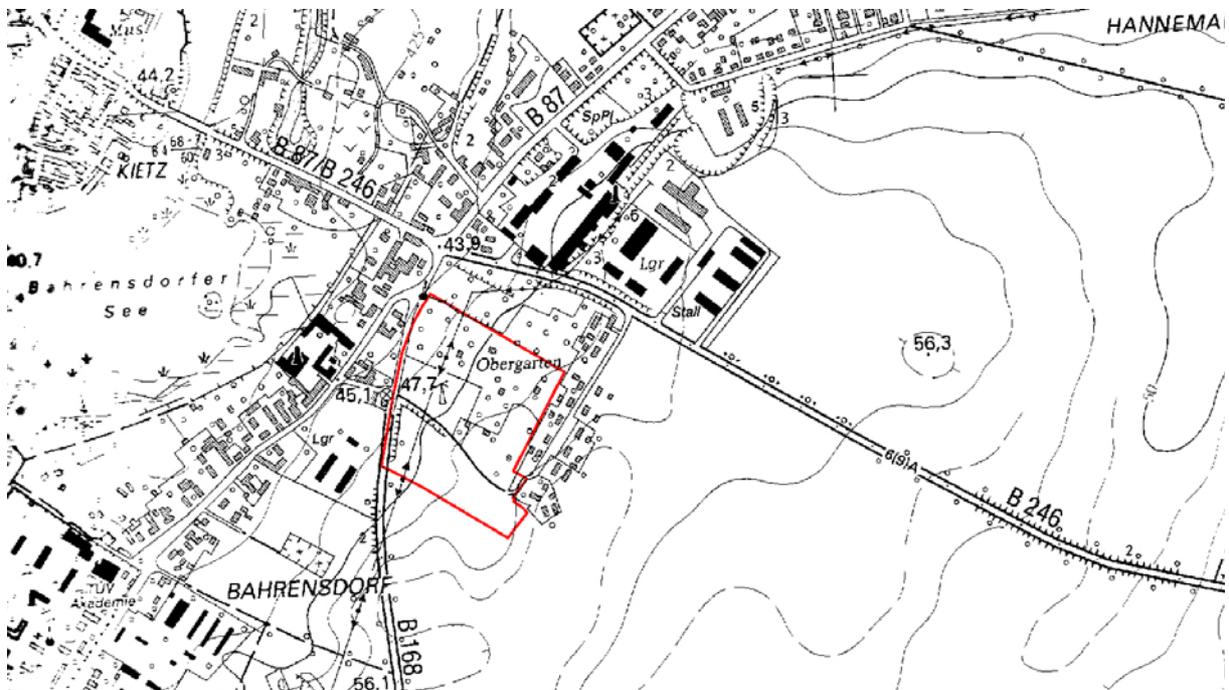


Bild – Bereich BP W25 (rote Markierung)



1.2 Planverfahren

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.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohngebiet Am Mühlenberg" wird im "Regelverfahren" durchgeführt. Entsprechend erfolgt im Laufe des Verfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes.

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 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 verbleibt und entsprechend dem nun vorliegenden Entwurf zu BP entwickelt werden kann (Wohnungsbau südlich der Trasse „Am Mühlenberg“)

Mit Schreiben vom 23.04.2018 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind 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. Feuerwehrzufahrten) 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 Feuerwehrzufahrten 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** – s. Abschnit II.3.1.3 „Emissionen“
- **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 Bepanung 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 derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs in die benachbarte Wohnbaufläche für angezeigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Umlenungsverfahren "Siedlerweg" die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden im Sinne einer Umsetzung der Planungsziele neu ordnen (Schreiben des Umlenungsausschusses 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. Die 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 Anlage 3 zum Umweltbericht)

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(29) und § 4(2) BauGB nicht mehr Bestandteil des BP W25.

Zu (6) – Der 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 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.



2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Friedländer Chaussee im Bereich einer tlw. aufgegebenen Kleingartenanlage/ Wochenendhaussiedlung Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. 30 Grundstücken für den Eigenheimbau und 1 Grundstück für mischgebietsverträgliches Gewerbe zu ermöglichen. Im Bereich „Eigenheimgrundstücke“ besteht zur Zeit ein Mangel in Beeskow.

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. Die bereits in geringer Anzahl bestehenden Wohngebäude werden in die Ausweisungen des BP eingebunden.

Die gewerblichen Nutzungen an der Friedländer Chaussee sind als Pufferzone zu den Wohnnutzungen zu verstehen.

Grünflächen werden ausgewiesen für Flächen für die Versickerung des anfallen Niederschlagswassers, als Pufferzone zwischen Straßenraum und Wohnbauflächen und als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Pufferzone zum offene Landschaftsraum. Hier werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge der Umsetzung der Planung vorgesehen.

Das tlw. bereits bebaute Gebiet muß für die geplante Entwicklung neu strukturiert werden. Entsprechend wird für die Verkehrserschließung des Wohngebietes 1 neue Stichstraße, abgehend von der Trasse „Am Mühlenberg“ angelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,36 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) 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 im Wesentlichen, 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. Im Bereich angrenzend an der Krügersdorfer Chaussee wird analog zur bisherigen Nutzung eine Gewerbliche Nutzung verträglich für die angrenzende geplante Wohnnutzung angestrebt.

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

Für die geplante Nutzung und Neustrukturierung des Gebietes ist es notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen, abgehend von bestehenden Verkehrstrassen, festzusetzen.

Für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und als Pufferzone zur angrenzenden offenen Landschaft (Ackerflächen) werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.



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 (WA, § 4 BauNVO) und geringfügig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE, § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort (Bahrendorf) 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 für die einzelnen Bereiche verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt:

GRZ 0,3 – Eigenheimbereiche im Plangebiet. Bestandsnutzungen, Topographie und bestehende Verkehrsstruktur ergeben, dass sich in einem Gebiet verschiedene Grundstücksgrößen ergeben werden. Angestrebt sind aufgrund der Siedlungslage und der von Beeskow angestrebten Siedlungsstruktur für Eigenheimsiedlungen in Randlage Grundstücke um die 1.000 qm Grundstücksfläche. Dies wird für die Mehrheit der geplanten Grundstücke auch zutreffen. Wegen der vorgenannten Gründe kann es jedoch auch zu Grundstücken von ca. 700 qm oder auch von ca. 1.500 qm großen Grundstücken kommen. Eine Zonierung der WA mit eindeutiger Zuordnung großer und kleiner Grundstücke ist nicht möglich. Da auch bei 700 qm großen Grundstücken und einer Festsetzung von 0,3 für die GRZ eine ausreichende Bebauung möglich ist, wurde diese 0,3 für den gesamten WA-Bereich festgesetzt.

GRZ 0,6 – diese GRZ wurde für die GEE an der Friedländer Chaussee festgesetzt. Hier soll eine möglichst große Bebauung möglich sein, um den Abschirmungseffekt für die östlich angrenzende Wohnbebauung bestmöglich zu erreichen.

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
WA1	13.246	0,3	3.974	1.987	5.961
WA2	10.120	0,3	3.036	1.518	4.554
WA3	9.139	0,3	2.742	1.371	4.113
Summe WA	32.505		9.752	4.876	14.628



GEE	2.145	0,6	1.287	429**	1.716
Verkehrsfläche	4.939		2.067*		2.067*
Gesamt-Summe	39.589		13.106	5.305	18.411

* Die Fläche ergibt sich aus folgender Hochrechnung:

Bestand „Am Mühlberg“ und „Siedlerweg“ bleibt unverändert	987 qm
Für die neue Straße im Plangebiet (Abzweig Mühlberg, der neue Abzweig von der Friedländer Chaussee wird im aktuellen Planungsstand nicht weiter verfolgt) existiert bereits eine Vorplanung	830 qm
Zuschlag für Zufahrten/ Ausweichstellen	250 qm.

** Überschreitung nur bis 0,8 zulässig

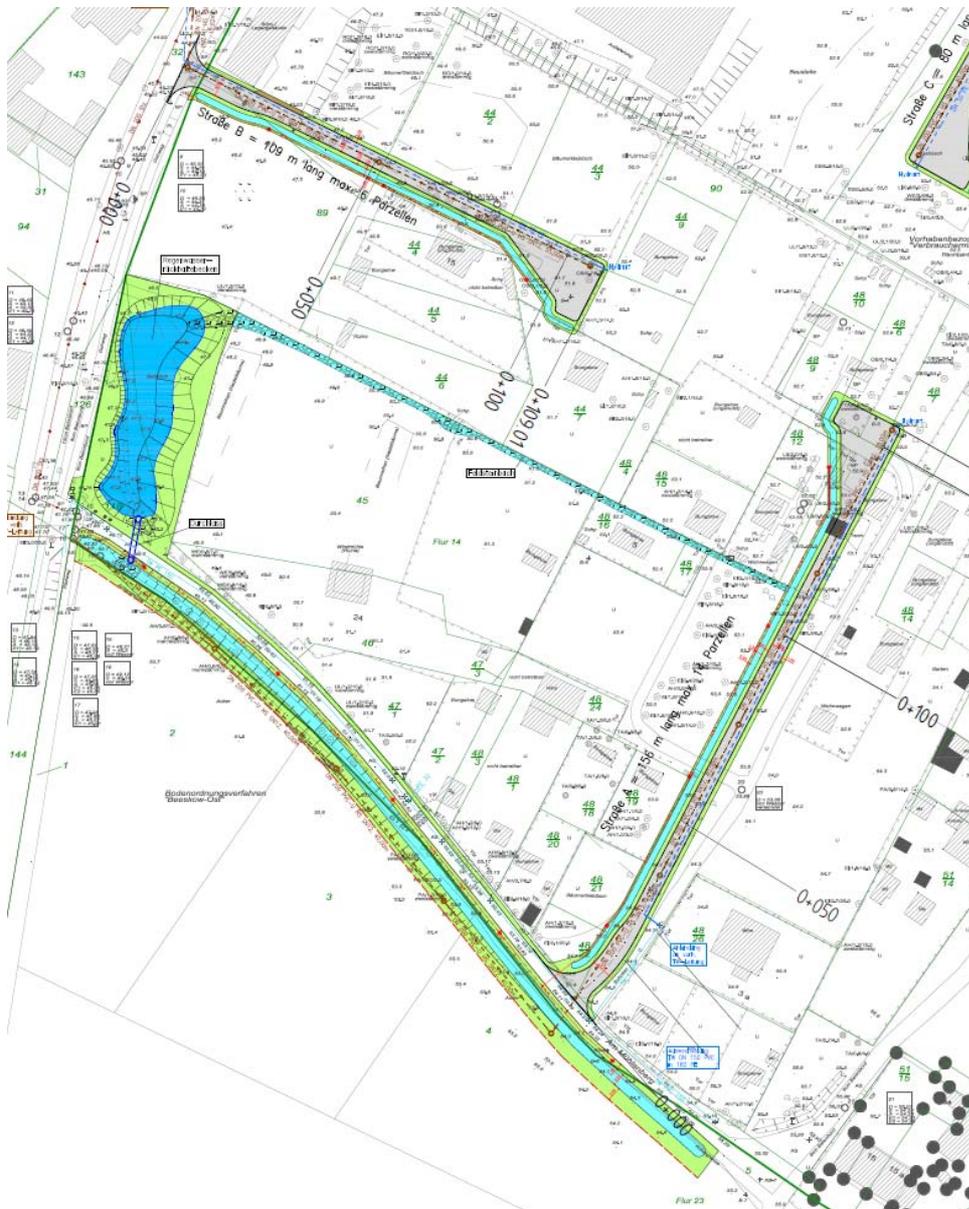


Bild – Vorplanung Straßenausbau im BP-Gebiet, Stand 06.08.2018, DEGAT Planungsgesellschaft mbH Cottbus (im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zum BP Stand 04/2019 ist die nordwestliche Abzweigung von der Friedländer Straße aus weggefallen)



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)

Für die WA wird eine maximale Grundstücksfläche von 2.000 qm festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass in den WA die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück auf 2 festgesetzt wird (textliche Festsetzung Nr. 6) wird die von der Stadt Beeskow gewollte Entwicklung zur Eigenheimbebauung abgesichert. Die Orientierungsgröße für die Grundstücke liegt bei 1.000 qm, die Festsetzung von max. 2.000 qm deckelt die Möglichkeiten der Grundstückgrößentwicklung lediglich.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur in den angrenzenden Bereichen, der Lage des Plangebietsbereichs, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich in den WA eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für das GEE wird ebenfalls eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt, damit sich auch diese Gebäude in die Umgebungsstruktur einpassen.

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 bzw. 0,6 für den gewerblichen Bereich) bestimmt.

Die Baufelder werden in den für Eigenheimgrundstücke vorgesehenen Bereichen unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebäude weitgehend entlang der jeweiligen (geplanten) Erschließungsstraßen eingeordnet, sodaß in den nach außen liegenden Grundstücksbereichen (insbesondere im WA 3 Richtung offene Landschaft) wenig bebaute Bereiche (ggf. Nebenanlagen) entstehen. Aufgrund der Struktur des Gebietes (insbesondere westlicher Teil WA2 Bereich der alten Mühle) wird eine Bebaubarkeit in der Tiefe ermöglicht. Hier können, über eine private innere Erschließung abgesichert Bebauungen in der 2. Reihe entstehen. Dies ist jedoch nicht verbindlich.

Die Festsetzung Nr. 10 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen ein. Da im Plangebiet des BP W25 weitgehend 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.

Grünflächen

Im BP W25 werden Grünflächen für verschiedene Nutzungszwecke festgesetzt:

Private Grünflächen - Im Süden des Plangebietes ist ein neuer Siedlungsrand auszubilden. Als Pufferzone zur durch Ackerflächen geprägten offenen Landschaft werden hier Pflanzungen (Bäume und Sträucher) festgesetzt. Hiermit kann gleichzeitig ein Anteil an Ausgleichsmaßnahmen abgegolten werden.

Im Südwesten des Plangebietes wird durch die Grünfläche die 20-m-Bauverbotszone an der B168 abgesichert.



Darüber hinaus wird hier durch eine Geländemodellierung ein Lärmschutzwall zur Abschirmung des auf der Friedländer Chaussee erzeugten Verkehrslärms eingeordnet.

Öffentliche Grünflächen – Diese dienen der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers – Ableitung, Sammlung und Versickerung. Aufgrund der Hanglage ist die Problematik auch im Bestand schon bekannt. Durch die Festsetzungen des BP können die aktuellen Probleme behoben werden (Verunreinigung der B168), als auch die im Bereich der neuen Verkehrswege anfallenden Niederschlagswässer behandelt werden (s. dazu auch oben Bild „Straßenausbau Vorplanung“ – hier sind sowohl die straßenbegleitenden Sickermulden, ein Abfluß in der Mitte des Plangebietes und das Sammel- und Sickerbecken im Westen des Plangebietes erkennbar).

Darüber hinaus werden die Grünflächen insbesondere im Bereich der planerisch aufgegebenen Gartenparzellen genutzt um Ersatzmaßnahmen der durch die Planung verursachten Baumfällungen und Mehrversiegelungen sowie Maßnahmen für den Artenschutz einzuordnen. Hierfür werden unterschiedliche Bereiche für die jeweils Maßnahmen festgesetzt werden im Plan ausgewiesen.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (östlicher Siedlungsraum östlich der Spree - Bahrendorf). Das Plangebiet liegt an der Friedländer Chaussee (B168) und damit an der für Ostbrandenburg wesentlichen Verbindung zwischen Frankfurt (Oder) – Müllrose – Beeskow – Friedland – Lieberose – Peitz – Cottbus. Entsprechend hoch ist die Verkehrsfrequenz.

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 bis WA3) werden insgesamt max. ca. 30 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der B168 zur Folge haben. Das bestehende „äußere“ Verkehrssystem (B168, B246) kann den im Plangebiet des BP W25 entstehenden Verkehr ohne Probleme aufnehmen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen (Regelbreite 13,00 m und 8,00 m) über die Trasse „Am Mühlenberg“ und davon abgehend als Sackgasse (für ca. 30 Eigenheimgrundstücke). Es ist geplant, die Sackgasse dabei in den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Regelbreite von 8,00 m und als Fahrbahnen mit einer Regelbreite von 3,5 m (in den Einmündungsbereichen von 4,75 m ohne Geh-/ Radweg auszubauen. „Am Mühlenberg“ und Siedlerweg sollen in ihrem Ausbauzustand unverändert bleiben (Regelbreite „Am Mühlenberg“ ca. 3,00 m). Der öffentliche Verkehrsraum mit einer Regelbreite von 13,00 m für „Am Mühlenberg“ ist notwendig, da neben der Fahrbahn und den Trassen für die Medienerschließung der Raum für die Versickerungsmulden und für eine Böschung im öffentlichen Verkehrsraum abgesichert werden muß.

Alle Trassen werden mit Gegenverkehr betrieben. Notwendige Ausweichstellen werden über die Grundstückszufahrtsbereiche realisiert.

„Am Mühlenberg“ und Siedlerweg verbinden in untergeordneter Form die B168 und die B246. Aufgrund des Ausbauprofils bietet sich diese Route jedoch nicht als Abkürzungsverbindung an. Somit ist auf allen Verkehrswegen im Plangebiet des BP W25 nahezu ausschließlich nur mit Zielverkehr zu rechnen.

Die problematische Einmündungssituation der Trasse „Am Mühlenberg“ in die B168, bedingt durch den Altbaum südlich der Einmündung in die B168 und die dadurch bedingte verminderte Einsicht wird durch Verkehrsregelung entschärft. Durch Stoppschild und Haltelinie wird die eigentlich gute Einsicht Richtung Süden (der nächste Baum ist erst in einer Entfernung von ca. 100 m vorhanden) fixiert.



Die neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet, aufgrund der Topographie vor Ort die wirtschaftlichste Lösung. Die Einteilung der Verkehrsflächen wird im BP nicht festgesetzt.

Für Müllentsorgung und Rettungsverkehr ist ein Wendebereich angeordnet, der eine Wendeanlage nach Rast 06 Bild 59 (Bild 1) aufnehmen kann.

Die zu erwartende geringe Verkehrsdichte (lediglich Zielverkehr zu den geplanten Grundstücken + Ver- und Entsorgungsverkehr – hier im Wesentlichen Abfallentsorgung) lassen einen geringen Ausbaustandard wie oben beschrieben zu.

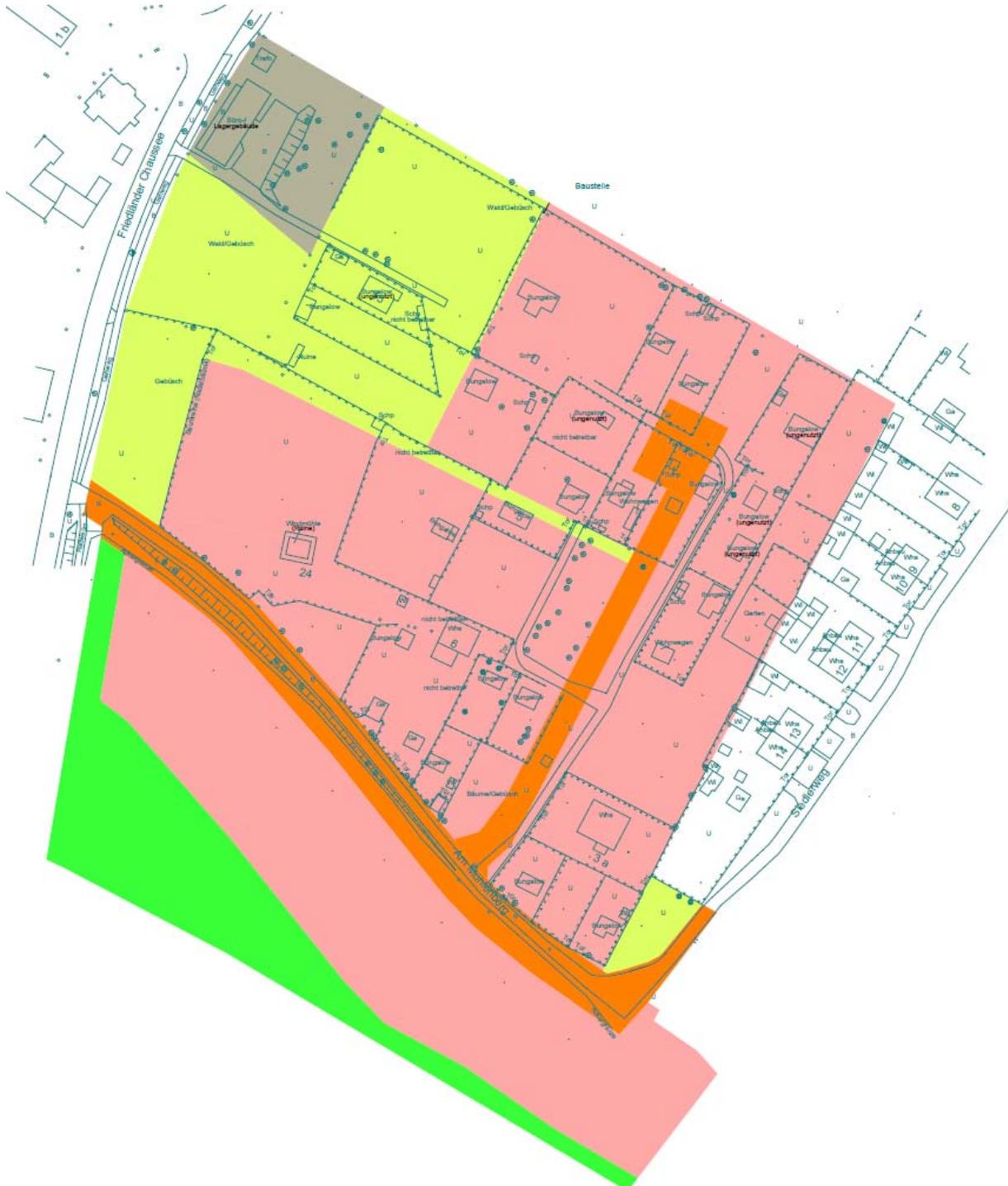


Bild – geplante Verkehrserschließung abgehend von der vorhandenen B168 = orange Fläche = Verkehrsfläche, rot = geplante Wohnbaufläche, grau = gewerbliche Baufläche



Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das und im Plangebiet an der Friedländer Chaussee grundsätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Wohnbauentwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung“ – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe)

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. W25 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine moderate Versiegelung vorbereitet wird, wird aufgrund der Verhältnisse vor Ort davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort auf den Baurundstücken stattfinden kann.

Für die festgesetzte Verkehrsfläche sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant. Für die bereits bekannten Probleme, hervorgerufen durch die Topographie des Geländes, werden im BP Flächen festgesetzt, die die Ableitung, Hälterung und Versickerung des Niederschlagswassers absichern. Darüber hinaus stehen weitere öffentliche Grünflächen zur Verfügung, über die eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers über Anlagen/ Bauwerke notwendig wird, 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 über die vorgenannte Flächenausweisung hinaus werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt zwischen der Friedländer Chaussee und ausgedehnten Ackerflächen im Südosten des Siedlungskörpers von Beeskow. Das Umfeld des BP dient hauptsächlich Wohnzwecken weist aber auch gewerbliche Nutzungen auf. Nördlich des Geltungsbereichs des BP befindet sich ein 2017 eröffneter Discount-Markt (Nahversorger).

Im Geltungsbereich des BP und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Südlich, in ca. 430 m (Deponie) bzw. ca. 550 m (GAA), befindet sich die Abfallaufbereitungsanlage (GAA) Gesellschaft für Abfallaufbereitung Beeskow GmbH. Im Jahr 2013 sind dafür sowohl ein schalltechnisches Gutachten (AkustikBüroDahms, Potsdam) als auch eine Prognose der Staub-Immissionsbelastung (EUC-GmbH) vorgenommen worden. Ein Begutachtungspunkt war dabei die südliche Wohnbebauung am Siedlerweg (IO2 Staub, IO1 Lärm – s. Übersichtspläne unten).

Im Ergebnis – Lärm:



Beurteilungspegel durch die Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände der Abfallaufbereitungsanlage:

Bei den Berechnungen wurde vom repräsentativen maximalen Dauerbetrieb ausgegangen. Die Ergebnisse für die Einzelpunkte, die die nächst gelegene, schützenswerte Bebauung repräsentieren, sind in der folgenden Tabelle dokumentiert.

Tabelle: Allgemeine Immissionsrichtwerte (IRW) und Beurteilungspegel (L_r) der GAA

Nr.	Bezeichnung	Immissionsrichtwert dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Siedlerweg 15, Beeskow	50	35	47,3	32,2

Wie die Beurteilungspegel L_r im Vergleich zu den Immissionsrichtwerten zeigen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht an den Immissionsorten eingehalten.



Bild - Ausschnitt Übersichtsplan schalltechnisches Gutachten

Im Ergebnis – Staub:

Auch unter Ansatz einer virtuellen ganzjährigen Emissionsdauer (maximal 8760 h/a) für alle berücksichtigten Emissionsquellen (praktisch eine Verdoppelung der gewichteten Emissionsdauer; der unter Berücksichtigung der Emissionsmassenströme gewichtete Emissionszeitfaktor beträgt 0,460) liegen die entsprechenden Prognosewerte für die Zusatzbelastung an den fünf Nachweisorten weiterhin deutlich unterhalb der zutreffenden Irrelevanzschwellen. Verdoppelt man zusätzlich zu dieser ganzjährigen virtuellen Emissionsdauer außerdem



alle Staub- Emissionsmassenströme jeder der Quellen sind auch dann noch Langzeitwerte der Zusatzbelastung für die betrachteten Nachweisorte zu erwarten, die unterhalb der Irrelevanzschwelle von 3 % liegen.

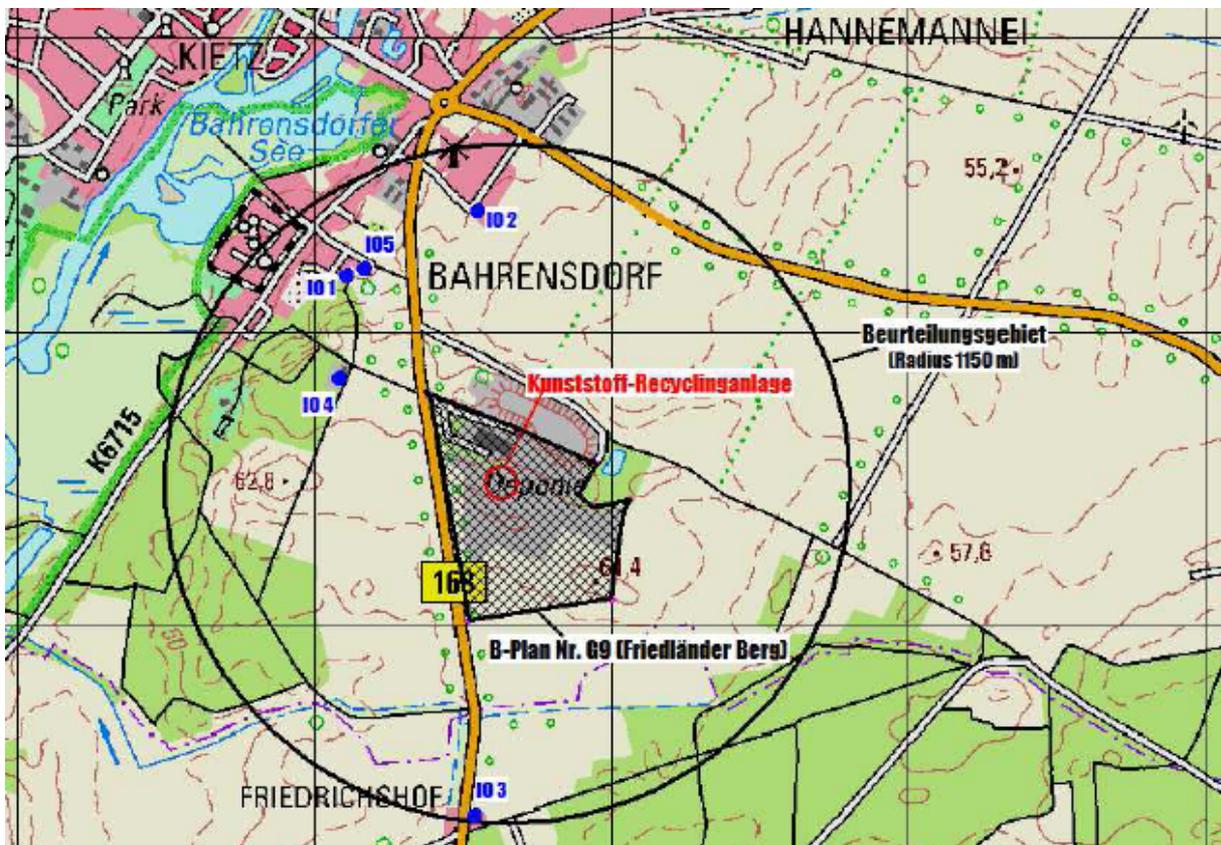


Bild - Ausschnitt Übersichtsplan Prognose der Staub-Immissionsbelastung

Direkt in der Umgebung zum Plangebiet des BP W25 sind folgende Emissionsquellen vorhanden:

- B168 (Friedländer Chaussee, direkt an das Plangebiet anliegend, westlich);
- B246 (Krügersdorfer Chaussee, Zwischen der B246 und dem Plangebiet des BP W25 befindet sich das Plangebiet des BP M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“, nördlich);
- Nahversorger/ Discounter (direkt an das Plangebiet anliegend, nordwestlich).



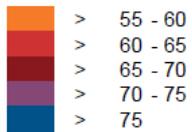
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W25 auf:



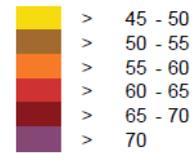
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W25

↑

Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)



Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)



↓



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W25



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 W25 Bereich WA gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte am Tag bis ca. in die Mitte des Plangebietes des BP W25 auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht für nahezu das gesamte Plangebiet des BP W25 auftritt.

Nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 7 würde jedoch für weite Teile eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche I oder II 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.

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 23.05.2018 wie folgt zur Gesamtproblematik Stellung genommen:

▪ **Immissionsschutz**

Sachstand - Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. W25 „Wohngebiet am Mühlenberg“ 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.

In Auswertung der Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung (Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB) für den Einfluß des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes auf das Plangebiet des BP W25 und für den Einfluß der Friedländer Chaussee ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. (s. auch Anlage 3 zum Umweltbericht). Im Ergebnis sind folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf und folgende Festsetzungen in den BP W25 aufgenommen worden:

- 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;

Textliche Festsetzung 11

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss westlich der Linie **A-B** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Obergeschoss westlich der Linie **C-D** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B auf der in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich west-



lich der Linie **K-L** gesichert wird, daß sensible Räume, die nach Westen, Norden oder Süden hin ausgerichtet sind durch besondere Fensterkonstruktionen ("Lärmoptimiertes Fenster" mit Kippbegrenzung und schallabsorbierender Laibung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, daß ein Beurteilungspegel nach TA Lärm von 25 dB(A) im Innenraum während der Nachtzeit nicht überschritten werden.

Die Dammhöhe des Schallschutzwalles A beträgt mindestens 6 m über dem jeweils angrenzenden Gelände. Die Dammhöhe des Schallschutzwalles B beträgt mindestens 4 m über dem jeweils angrenzenden Gelände. Beide sind zwingend anzulegen.

Dem Erfordernis der vorgenannten Lärmschutzwälle kann auch dadurch genüge getan werden, in dem in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche, Lärmschutzwände oder sonstige bauliche Anlagen errichtet oder genutzt werden, dass die vorgenannte Mindesthöhen und abschirmende Wirkung für die Schallschutzwälle erreicht wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 12

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss nördlich Linie **E-F** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Obergeschoss nördlich Linie **G-H** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich nördlich der Linie **I-J** im Bereich der dem Verbrauchermarkt zugewandten Fassadenseiten keine maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Die Dammhöhe des Schallschutzwalles C beträgt mindestens 4 m über dem jeweils südlich angrenzenden Gelände. Der Lärmschutzwall ist zwingend anzulegen.

Dem Erfordernis des vorgenannten Lärmschutzwalles kann auch dadurch genüge getan werden, dass in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche, Lärmschutzwände oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, so dass die vorgenannte Mindesthöhe und abschirmende Wirkung für den Schallschutzwall erreicht wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate (Vergleich Bestand/ Planung):

Im Bestand vorhanden (entsprechend vorliegender Vermessung September 2017, Vermessungsbüro Sydow & Scheu):

Bauliche Anlage/ Kategorie	Fläche (qm)	Faktor	Anrechenbare Fläche (qm)
Gebäude	1.771	1	1.171
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u.dgl.), öffentlich	987	1	987
Verkehrsanlagen (Schotter, Fahrspuren u.dgl) halböffentlich	880	0,6	528
Grundstücksbefestigungen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	303	1	303
Wege, Terrassenplätze u.dgl. * auf den Grundstücken	2.500	0,8	2.000
Summe	6.441		4.989

* Über den Vermessungsbestand hinaus sind auf den Kleingarten/Wochenendhausparzellen und auf den Wohngrundstücke weitere versiegelte Fläche verschiedener Qualität vorhanden, die mit 100qm / bebautes Grundstück/Parzelle eingeschätzt werden (25 x 100)

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 6.441 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen Befestigungsqualitäten, verringert sich die anrechenbare Fläche auf 4.989 qm. (s. vorhergehende Tabelle)

In der Planung ergeben sich folgende Versiegelungsraten

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO	gesamt (m ²)
WA1	13.246	0,3	3.974	1.987	5.961
WA2	10.120	0,3	3.036	1.518	4.554
WA3	9.139	0,3	2.742	1.371	4.113
Summe WA	32.505		9.752	4.876	14.628
GEe	2.145	0,6	1.287	429**	1.716
Verkehrsfläche	4.939		2.067*		2.067*
Gesamt-Summe	39.589		13.106	5.305	18.411

* Die Fläche ergibt sich aus folgender Hochrechnung:

Bestand „Am Mühlenberg“ und „Siedlerweg“ bleibt unverändert	987 qm
Für die neue Straße im Plangebiet (Abzweig Mühlenberg, der neue Abzweig von der Friedländer Chaussee wird im aktuellen Planungsstand nicht weiter verfolgt) existiert bereits eine Vorplanung	830 qm
Zuschlag für Zufahrten/ Ausweichstellen	250 qm.

** Überschreitung nur bis 0,8 zulässig



Für 50 % der Nebenanlagen kann von einem Versiegelungsfaktor von 0,8 ausgegangen werden. Somit ergibt sich:

Versiegelung 100% 13.106 qm + 5.305/2 qm = 15.759 qm

Versiegelung 80% 5.305/2 qm x 0,8 = 2.122 qm

Summe Versiegelung 17.881 qm

Summe mögliche Versiegelung Planung 17.881 qm

- Versiegelung Bestand 4.989 qm

Ergibt eine Mehrversiegelung von 12.892 qm

Im BP werden lediglich im Bereich der „Maßnahmenfläche „C“ Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen/ Gehölzen getroffen. Dies ist begründet in der völligen Neustrukturierung des Gebietes. Insofern ist in allen anderen Plangebietsbereichen mit Baumverlusten zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP (Festsetzung der Grünfläche im Süden des Plangebietes in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9) werden Bäume (Laubbäume) oder Sträucher (mind. 80% Laubgehölze) neu gepflanzt. Darüber hinaus ist auf einer Strecke von ca. 200m in einer Tiefe von 3 m an der südlichen Plangebietsgrenze eine frei wachsende Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen. Darüber hinaus werden per textlicher Festsetzung Nr. 8 innerhalb der (30) Baugrundstücke 30 Laubbäume oder 60 Obstbäume gepflanzt. Damit kann der Verlust an Bäumen im Plangebiet teilweise ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich für die Mehrversiegelung im Plangebiet sowie für die Gehölzverluste werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen (s. auch Umweltbericht):

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut	Kompensationsbedarf	Kompensationsmaßnahme	Fläche/Anzahl	Flächenverhältnis	anrechenbar
Boden	Mögliche Versiegelung 12 892 m ² (E 1)	K 1 flächige Bepflanzung der Wälle (insg. 6 400m ²)	3 330 m ²	1 : 2	1 665 m ²
		K 2 Umwandlung Intensivacker in Grünfläche (2 000 m ²	1 : 2	1 000 m ²
		K 3 Pflanzung Strauchhecke mit Überhältern	1 025 m ²	1 : 2	512 m ²
		K 4 ökologische Aufwertung Laubgehölz	2 400 m ²	1 : 3	800 m ²
		K 5 Anlage Obstwiese	4 000 m ²	1 : 2	2 000 m ²
		K 6 Umpflanzung Versickerungsmulde	800 m ²	1 : 2	400 m ²
		Zwischensumme			
Boden	Überschüttung 5 740 m ² (E 2)	Flächige Pflanzung der Wälle (K 1)	2 870 m ²	0,5 : 1	5 740 m ²



Biotope	Verlust flächiger Gehölzbestand (E 4)	Flächige Bepflanzung der Wälle (K 1)	200 m ²	1 : 1	200 m ²
Pflanzen	Verlust 78 Einzelbäume Bedarf 155 Bäume (E 3)	Pflanzung auf Grundstücken	30 Stk.	Baumschutzsatzung	30 Stk.
		Pflanzung auf privater Grünfläche	20 Stk.		20 Stk.

Damit sind außerhalb des Plangebietes noch für folgende Schutzgüter Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Boden für 6.515 m² monetär, zweckgebunden 39 090 € (1 m² = 6 €)
(hierfür ist noch eine konkrete Maßnahme zu benennen und rechtlich abzusichern.)

Schutzgut Pflanzen Pflanzung von 105 Bäumen (einheimische, standortgerechte Laubbäume) im Stadtgebiet von Beeskow (genaue Standorte sind noch zu benennen und rechtlich abzusichern)

Im 1. Halbjahr 2018 sind in Abstimmung mit der uNB LOS durch das Büro Naturbeobachtung Brunkow Ergebnisse zur Fauna durchgeführt worden. Auf dieser Basis ist ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan gefertigt worden (s. Anlage 2 zum Umweltbericht). Im Ergebnis werden neben Bauzeitenregelungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des BP W25 Maßnahmen für den Artenschutz vorgeschlagen.

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

Zum Artenschutz s. Anlage „Artenschutzbericht“ in der Anlage 2 zum Umweltbericht.

Im Rahmen der Entwicklung des BP W25 gehen ca. 1,8 ha Landwirtschaftsfläche verloren.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von ca. 30 Wohnungen im Eigenheimbereich und 1 gewerblichen Grundstück planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. W25 als Wohnbaufläche, als Gemischte Baufläche als Grünfläche und als Landwirtschaftsfläche eingetragen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP W25 nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP W25 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (68. Änderung).

(s. auch Abschnitt I.3.1 „Flächennutzungsplan“)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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



Emissionen

Im Umfeld des Plangebietes der BP W25 sind Nutzungen vorhanden, deren Emissionen auf das Plangebiet des BP W25 einwirken.

Verkehr - Entlang der B 168 ist mit Emissionen zu rechnen, die schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen. Dem wird durch die Anordnung der Baugebiete entgegengewirkt. Im Weiteren ist im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden. In dessen Ergebnis wurde das WA 1 reduziert, Flächen für Schallschutzwälle/ -wände eingeordnet und textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen.

Nahversorger nördlich des Plangebietes – Im Ergebnis des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wurden Flächen für Schallschutzwälle/ -wände eingeordnet und textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen.

Gewerbliche Nutzungen - Im Gewerbegebiet entlang der B168 (südöstlich des BP W25) 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. Somit resultieren hieraus keine Festsetzungen für den BP W25.

Durch das Vorhaben selbst (Festsetzungen des BP W25) werden keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen.

Regenwasser

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums und über geplante Sickerbauwerke (Sickermulden entlang der Straßen, Regenwasserrückhaltebecken einschl. Versickerung im Südwesten des Plangebietes) versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP W25 ist durch die Lage an der Friedländer Chaussee, durch vorhandene Medien in dieser Straße sowie in der Trasse „Am Mühlenberg“ und im Siedlerweg grundsätzlich gesichert. Durch das Anlegen neuer Verkehrswege und daran anliegender Grundstücke ist es notwendig neue Versorgungsleitungen (einschließlich Hausanschlüsse) zu verlegen.

(s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)



2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind neue Verkehrsanlagen abgehend vom Bestand der der Straße „Am Mühlenberg“ notwendig. Dafür sieht der BP neue Verkehrsflächen vor. Die Straße Am Mühlenberg und Siedlerweg einschließlich der notwendigen Nebenräume werden ebenfalls als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsströme sind nahezu ausschließlich durch den Zielverkehr im Plangebiet bedingt. Dieser hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Friedländer und der Krügersdorfer Chaussee. Somit sind in Bezug auf die beiden vorgenannten Straßen keine Maßnahmen notwendig.

Bedingt durch die eingeschränkte Sicht bei der Ausfahrt der Straße „Am Mühlenberg“ auf die B168 (vorhandener Baum) sind verkehrsregulierende Maßnahmen notwendig (Stoppschild, Haltelinie).

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, ein innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandenes teilweise bereits bebautes Areal für den Eigenheimbau und geringfügig für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch Mehrversiegelung und die Fällung von Bäumen) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine ungeordnete Siedlungsfläche der Nachnutzung zugeführt wird, nur geringfügig zur Abrundung der Siedlung und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastruktur (beidseitige Bebauung von Straßenzügen) wird eine Ackerfläche in die Bauplanung einbezogen.

Durch den Bebauungsplan Nr. W 25 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich wie folgt zu rechnen.

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

WA 1

Größe WA 1	13.246 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 13.246 qm =		
3.974 + 1.987		5.961 qm

WA 2

Größe WA 2	10.120 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 10.120 qm =		
3.036 + 1.518		4.554 qm

WA 3

Größe WA 3	9.139 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 7.856 qm =		
2.742 + 1.371		4.113 qm

G Ee

Größe G Ee	2.145 qm	
Zul. GRZ 0,6 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO, Kappungsgrenze bei 0,8) x 2.145 qm =		1.716 qm



1.287 + 429

Verkehrsfläche	4.793 qm	
Bestand „Am Mühlenberg“ und „Siedlerweg“ bleibt unverändert		987 qm
Für die neue Straße im Plangebiet (Abzweig Mühlenberg, der neue Abzweig von der Friedländer Chaussee wird im aktuellen Planungsstand nicht weiter verfolgt) existiert bereits eine Vorplanung	830 qm	
Zuschlag für Zufahrten/ Ausweichstellen	250 qm	
		2.067 qm

Unter Berücksichtigung, dass für 50 % der Nebenanlagen in den WA von einem Versiegelungsfaktor von 0,8 ausgegangen werden kann ergibt sich durch die Planung des BP W25 eine

Versiegelungsfläche gesamt 17.881 qm

Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (4.989 qm) ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 12.892 qm.

Im Plangebiet können im Bereich der öffentlichen Grünflächen Maßnahmen zur Kompensation umgesetzt und dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus sind durch Festsetzungen im Bereich der privaten Grünflächen ebenfalls Kompensationen gesichert.

Für die verbleibenden Eingriffe, die nicht im BP-Gebiet kompensiert werden können, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Bäumen zu rechnen.

Für die Bewertung notwendiger Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W25 findet die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 23.02.2005, Anwendung.

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich gemäß § 2 Baumschutzsatzung auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Beeskow einschließlich ihrer Ortsteile.

Gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend, wenn mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches wobei deren Schutz aufgrund anderer Rechtsvorschriften unberührt bleibt.

Gemäß § 8 Baumschutzsatzung wird der Umfang der Ersatzpflanzung so bemessen, dass je angefangene 30 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden ein Ersatzbaum zu pflanzen ist.

Dem Umweltbericht ist Tabelle 3 der Anlage 4 (Eingriffs-/Ausgleichsplanung) eine Auflistung der betroffenen Bäume und des notwendigen Kompensationsbedarfs zu entnehmen.

Für den Baumverlust im Plangebiet sind Ausgleichs-/Ersatzleistungen erforderlich. Durch die Festsetzungen des BP (Festsetzung der Grünflächen, Maßnahmenflächen), Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und zur Neuanpflanzung kann eine teilweise Kompensation im Plangebiet des BP W25 erfolgen.

Darüber hinaus muß eine folgende Anzahl von 105 Bäumen außerhalb des Planbietes des BP ausgeglichen werden.



Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des Verkehrswegesystems im Plangebiet ist jedoch notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt auch nicht an solche an.

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

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert. Somit sind für Waldverlust keine Maßnahmen notwendig.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 53.606 qm

Davon:

▪ Allgemeines Wohngebiet	32.505 qm	
▪ Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.145 qm	
▪ Verkehrsfläche	4.939 qm	
▪ Grünfläche	14.017 qm	
Davon private Grünfläche		4.378 qm
Davon öffentliche Grünfläche		9.639 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet (nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig)

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP W25 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Die Details hierfür sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird folgendes festgelegt: CEF-Maßnahmen sind umgehend umzusetzen,

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes des BP W25 sind innerhalb von 3 Jahren nach Satzungsbeschuß zum BP im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung der festgesetzten Grünflächen umzusetzen,

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes des BP W25 sind innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschuß zum BP.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren.



Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W25 zu rechnen. Notwendige Rodungsmaßnahmen können im Winter 2019/2020 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2020 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 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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)

