

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“

1. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Dezember 2019

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Natur und Landschaft
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 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 1. Änderung (dargestellt wird lediglich die 1. Änderung)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“ - 1. Änderung

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hatte aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle 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 hat die Stadt Beeskow mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne aufgestellt, um hier Abhilfe zu schaffen, so auch den BP W26 mit einer Plangebietsfläche von ca. 5,42 ha. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 02/2019 der Stadt Beeskow ist der BP W26 „Am Bahrendorfer See“ seit 01.02.2019 rechtskräftig.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Rückbau der Bestandsanlagen, Anlegen der Verkehrswege) haben sich für die Höhen der Verkehrsanlagen gegenüber den Bestandshöhenlagen teilweise erhebliche Veränderungen ergeben. Dies hat zu Problemen in den Baugenehmigungsverfahren geführt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, ein Änderungsverfahren zum BP W26 durchzuführen, mit dem Ziel, dieses Problem zu lösen. Aus diesem Grund soll auf Anregung des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree eine zusätzliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen werden:

„Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.“

Diese Änderung gilt für das gesamte Plangebiet des BP W26.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des BP W26 unverändert zur rechtskräftigen Fassung.

Da mit den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird das Verfahren zur 1. Änderung des BP W26 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Das Areal des BP W26 war bereits vor Aufstellung des BP Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper). Umliegend zum Plangebiet (soweit bebaut) sind im Wesentlichen ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W26 befindet sich westlich der Bahrensdorfer Straße und östlich der Spree und ist Teil der Liegenschaft der ehemaligen „TÜV-Akademie“.

Die Geschichte der Liegenschaft geht bis in das 15. Jahrhundert zurück (eigenständiger Ort Bahrensdorf). Aus der älteren Vergangenheit ist insbesondere das nicht zum BP-Gebiet gehörende „Schloß“, nördlich der Plangebietsgrenze zu benennen. Dorf und Schloß wechselten in den Jahrhunderten ca. 20 mal den Besitzer.

Die jüngere Geschichte beginnt mit der Einrichtung einer Feuerwehrschiele auf dem Areal im Jahr 1927. Die brandenburgische Feuerwehrunfallkasse kauft das Schloss samt Grundstück von Beeskow und übergibt dieses im gleichen Jahr an den Provinzial-Feuerwehrverband. Daraufhin wird auf diesem Gelände anlässlich des 50. Jahrestags des Brandenburgischen Feuerwehrverbands die erste deutsche Feuerwehrfachschule mit Erholungsheim eingerichtet. Nach dem 2. Weltkrieg diente das Schloss mit Gelände zur Unterbringung von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten und wurde von 1947 bis 1949 als Schüler-Heim (Bruno-Bürgel-Heim) genutzt. Gegen Ende 1949 wurde das Gelände wieder der Feuerwehrschiele übergeben, die ab da den Lehrbetrieb wieder aufnahm. 1958 wurde sie dann umbenannt in Zentrale Lehranstalt des Luftschutzes. Bis 1989 wurde die Schule immer weiter für Lehrgänge der Zivilverteidigung spezialisiert. 1978 wurde sie zum Institut der Zivilverteidigung umgebildet und hatte ab da den Status einer Hochschule. 1982 erhielt sie sogar das Diplomrecht, so dass Absolventen ab da den Titel Dipl.-Ing.-oec. tragen durften. Mit der politischen Wende 1989 wurde der Lehrbetrieb eingestellt.

Nach dem Ende der DDR pachtete die TÜV Rheinland GmbH die Liegenschaft und funktionierte das bis dahin mit Lehr- und Unterkuftsgebäuden deutlich ausgebaute Gelände zu einem gewerblich-technischen Ausbildungszentrum um. Ebenfalls befanden sich dort das Niederlausitzer Studieninstitut und weitere Einrichtungen des Landkreises.

Seit dem 01.03.2013 war das Areal durch Leerstand gekennzeichnet.

Mit Rechtskraft des BP W26 haben die Aktivitäten zur Entwicklung eines Wohngebietes begonnen. Die prognostizierte Nachfrage nach den Eigenheimgrundstücken hat sich bestätigt.



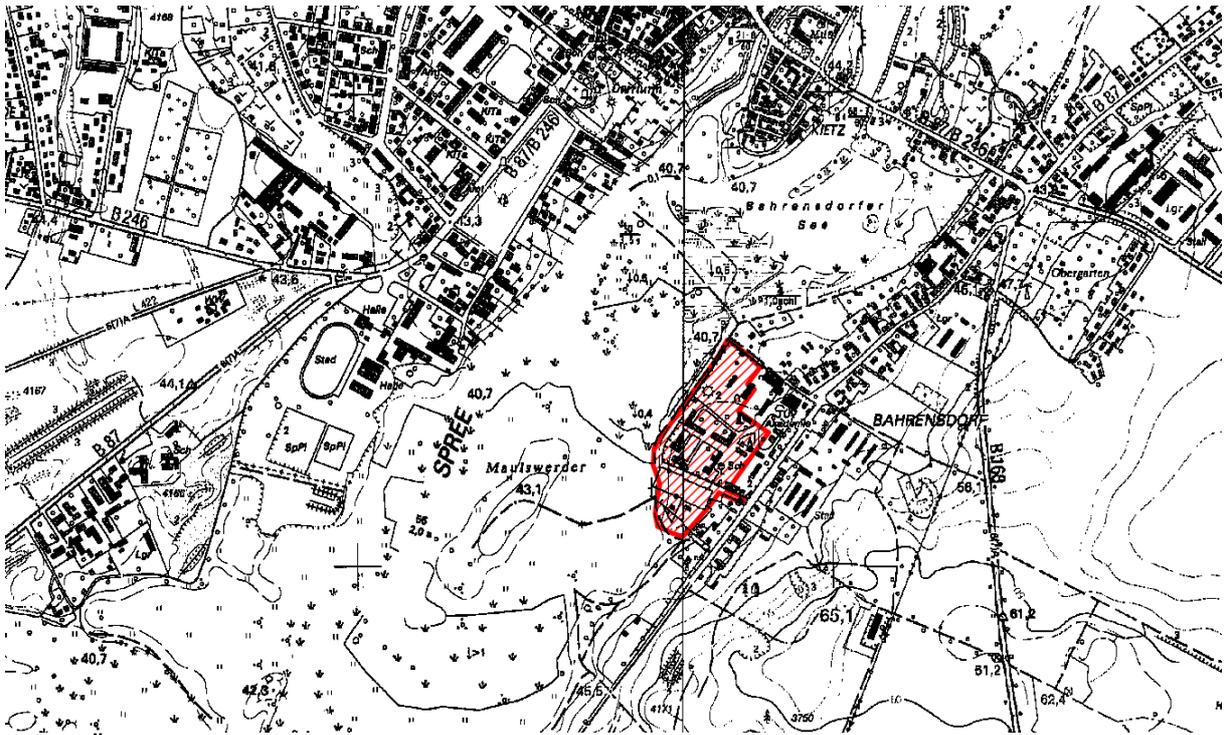


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W26 (rote Markierung)

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W26 liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Bahrendorfer Straße. Diese führt Richtung Süden nach Kummerow und Leißnitz.

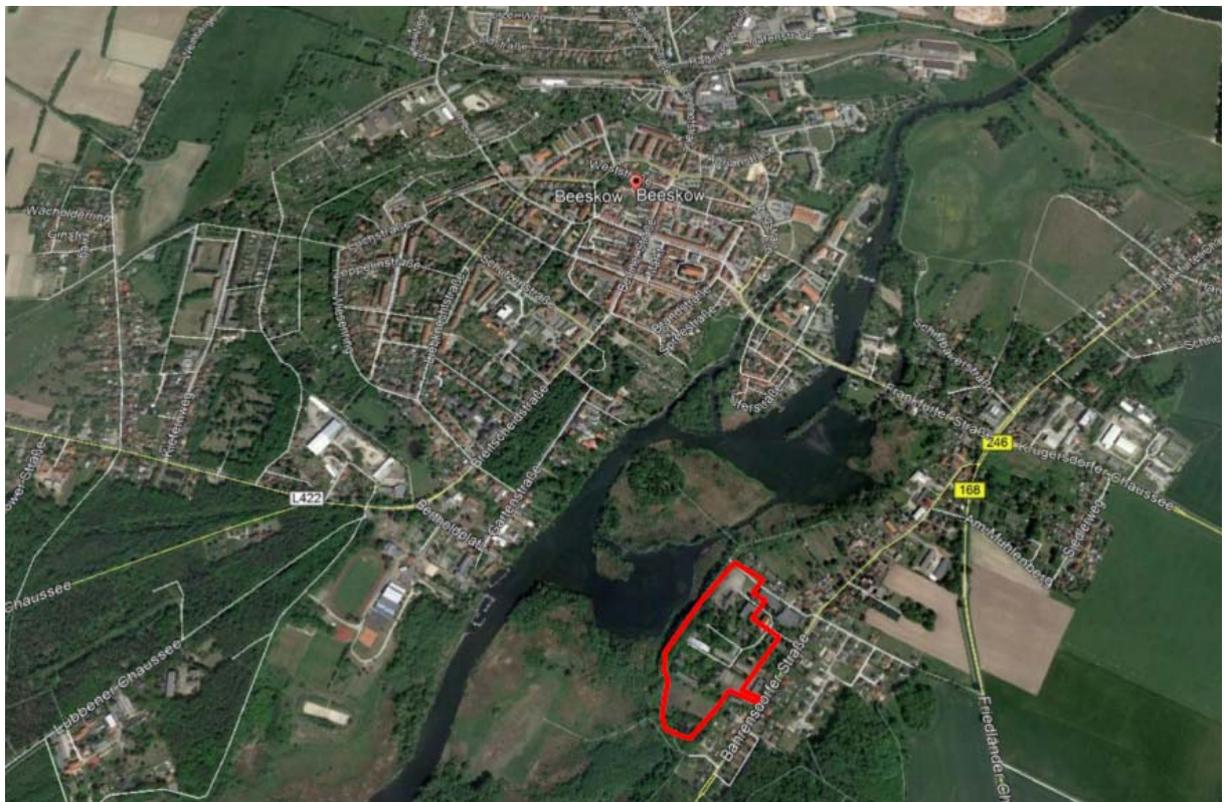


Bild – Lage BP W 26 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow



2.2 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Bahrendorfer Straße. Das Plangebiet des BP liegt im Wesentlichen nicht an dieser Straße, wird jedoch durch eine Stichstraße von dieser (Planung im BP W26) erschlossen.

Die Neuerschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits weitgehend erfolgt, jedoch noch nicht abgeschlossen.

vorhandene Medien:

Im Rahmen der verkehrlichen Neuerschließung innerhalb des Gebietes sind alle relevanten Medien ebenfalls in den Verkehrsstrassen (soweit erstellt) verlegt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Die Aussagen zu Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen BP bedürfen durch die 1. Änderung des BP keiner Korrektur.

2.4 Altlasten

- In der Stellungnahme vom 23.08.2018 wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde bei Auffälligkeiten in Hinblick auf bodenanalytische Untersuchungen zu informieren ist. Am 28.08.2018 wurde die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durch die Firma Energie und Umweltschutz Consult GmbH in Abstimmung mit der Stadt Beeskow ein Gutachten übersandt. Bei dem untersuchten Areal handelt es sich um 7 Parzellen, welche sich außerhalb des festzusetzenden B-Plangebietes befinden, aber dennoch Bestandteil des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie sind. Für die untersuchten Parzellen 1-3 werden alle Vorsorgewerte nach der BBodSchV eingehalten. Die Parzelle 4 weist eine Vorsorgewertüberschreitung für den Parameter Zink auf. Bei der Parzelle 6 werden die Vorsorgewerte für PAK (EPA) und BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) überschritten. Auffälligkeiten für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden bei der Parzelle 7 erfasst. Die Anwendung der Vorsorgewerte beinhaltet den vorbeugenden Schutz der Bodenfunktionen bei sensiblen Nutzungsformen. Böden sollen vor anthropogenen Einflüssen geschützt werden, um die einzelnen Bodenfunktionen dauerhaft aufrechterhalten zu können. Vorsorgewerte eignen sich jedoch nicht als Maßstab zur Gefahrenbewertung. Demzufolge können die Vorsorgewertüberschreitungen für die Parzellen 4, 6 und 7 als tolerierbar für eine multifunktionale Nutzung eingestuft werden. Bei der Parzelle 5 wurde hingegen eine Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) dokumentiert. Für die sensibelste Nachnutzungsvariante Wohngebiet mit Kinderspielflächen eignet sich die Parzelle 5 nicht. Im Hinblick auf das Gutachten erfolgte am 30.08.2018 (zusammen mit der Stadt Beeskow und der Fa. EUC GmbH) ein Vororttermin auf dem Gelände der ehemaligen TÜV-Akademie. Der Stadt Beeskow wurde die Bedeutsamkeit einer Untersuchung des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie nach den Anforderungen der BBodSchV, unter Beachtung der Nutzungshistorie als Feuerweherschule (seit 1927) und nach der politischen Wende als gewerblich-technisches Ausbildungszentrum durch die TÜV Rheinland GmbH, erläutert. Zudem teilte die Fa. EUC GmbH der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mit, dass am 28.08.2018 eine detailliertere Untersuchung der Parzelle 5 erfolgte. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Behörde am 05.09.2018 übermittelt. Anhand der weiteren Untersuchungsergebnisse wurde die Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) widerlegt. Die Vorsorgewerte nach der



BBodSchV werden für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren) eingehalten. Vermutlich wurde bei der Erstbeprobung ein sogenannter "Spot" beprobt. Doch angesichts der intensiven Vornutzung der Liegenschaft können weitere Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Eignung der Liegenschaft als zukünftiges Wohngebiet setzt eine Untersuchung nach BBodSchV voraus und ist soweit hinreichend begründet.

- Von je 1000 m² Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten
 - 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
 - 1 0-35cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont) sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen) .
 - 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse)
 jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden. Entsprechende Details wie z.B. das zu untersuchende analytische Spektrum sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann man eine Aussage zur Nutzbarkeit der Fläche für eine Wohnbebauung treffen. Gegebenenfalls sind erheblich belastete Teilflächen im B-Plan zu kennzeichnen.

Die von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geforderten Untersuchungen sind durch die Stadt Beeskow durchgeführt worden. Aufgefundene Altlasten/ Abfallstoffe sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde entsorgt worden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow, soweit diese nicht bereits als Baugrundstücke veräußert wurden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Erstellung des BP W26 ist die 69. FNP-Änderung durchgeführt worden. Hintergrund war, dass bis zu der vorgenannten FNP-Änderung das Plangebiet des BP Nr. W26 im FNP als Sonderbaufläche und als Gemischte Baufläche (soweit Bauflächen ausgewiesen sind) eingetragen waren, der südliche Bereich als Landwirtschaftsfläche.

Durch die 69. FNP-Änderung ist die Übereinstimmung mit den Ausweisungen des rechtskräftigen BP W26 hergestellt worden.



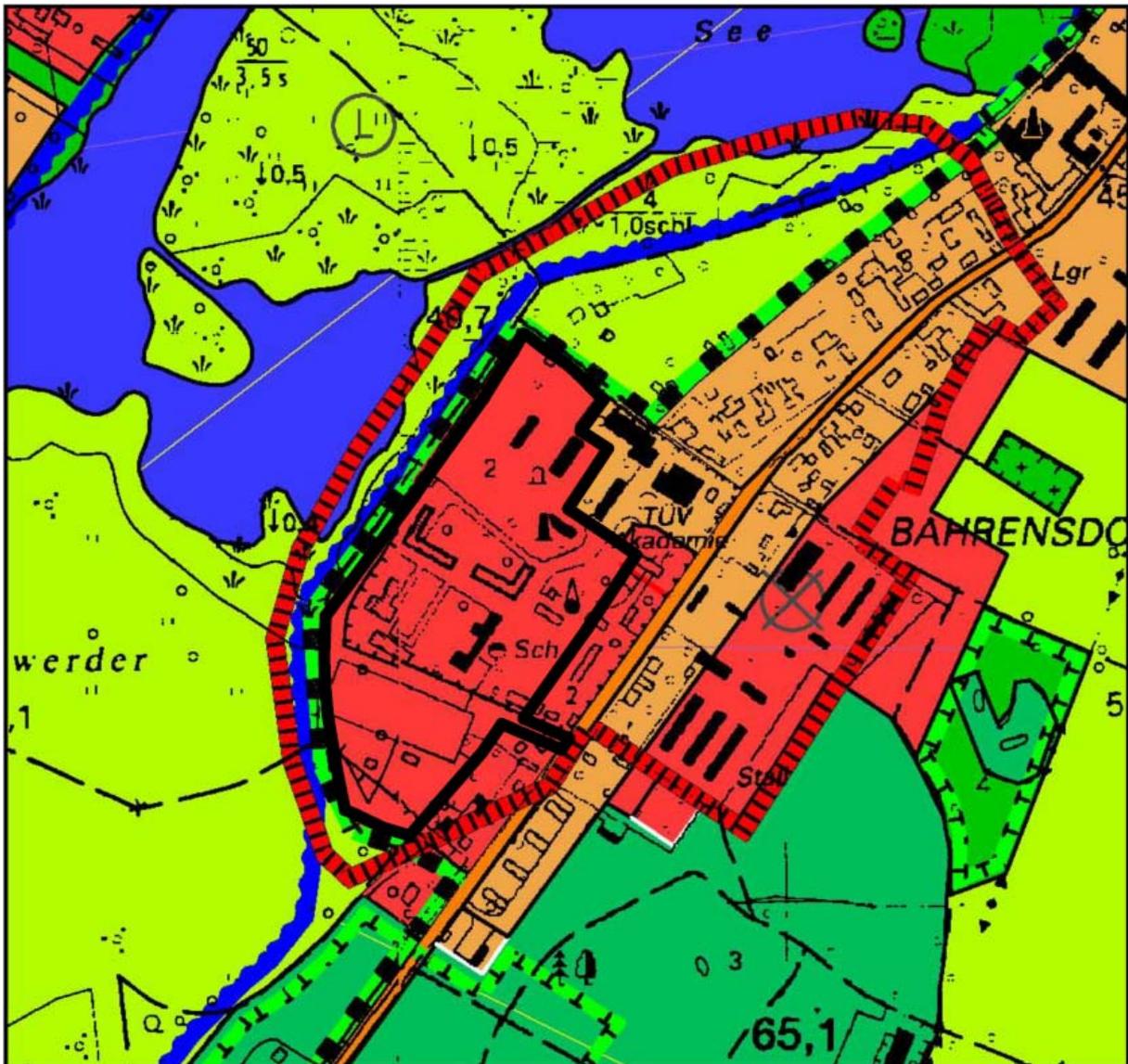


Bild - Ausschnitt FNP - 69. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W26 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

3.3 Denkmalschutz

Zu Fragen des Denkmalschutzes ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W26 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Wie unter I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“ beschrieben, ergibt sich das Verfahren zur 1. Änderung des BP W26 aus dem Planungsfortschritt vor Ort.



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP W26 umfaßt den gesamt Plangebietsbereich des BP W26.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11.

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des BP Nr. W26 wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2019 gefasst.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB wurde vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 durch öffentliche Auslage durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zum Verfahren eingegangen.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 sind die von der Änderung berührten Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung hergestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Unklar ist, die Zuordnung der Grundstücke im WA 2. Dieser Bereich grenzt sowohl an die Planstraße, als auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ an. Auch der Stadtplatz müsste, soweit auf die Festsetzung von Höhenpunkten verzichtet werden soll, vor Verwirklichung der Bebauung hergestellt sein. Sollten der Straßenbau (Planstraße) und der „Stadtplatz“ realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), ist aufgrund der nicht eindeutigen Zuordnung der Baugrundstücke im WA 2 zur Verkehrsfläche oder zum „Stadtplatz“, diese Festsetzung nur für den Abschnitt WA 2, unbestimmt. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Zur Änderung werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, auf welche Verkehrsflächen sich die Festsetzung



bezieht (soll dies evt. auch auf die zu planenden inneren Erschließungen im WA II gelten?)
(2)

Stadt Beeskow

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat es sich erforderlich gemacht, Einzelgrundstücke unter 800 m² zu teilen. Es handelt sich um insgesamt 3 Grundstücke. 2 Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des B - Planes zwischen der Erschließungsstraße, einem unbefestigten Weg und dem Gehweg. Wegen des unregelmäßigen Zuschnitts und der Sicherstellung der Zufahrt war eine geringfügige Unterschreitung erforderlich. Bei einem Grundstück im Mittelbereich westlich der Erschließungsstraße hat sich eine Restfläche ebenfalls geringfügig unter 800 m² ergeben. Es wird daher die Reduzierung der Grundstücksmindestgröße von 800 m² auf 750 m² beantragt. (3)

Zu (1) - Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.

Zu (2) - Die textliche Festsetzung wird dahingehend präzisiert, daß sich die Bezugshöhen aus den im BP festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben, nicht aus inneren (und nicht im BP festgesetzten) Verkehrsanlagen innerhalb der WA. Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.

Zu (3) - Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es sind im Plangebiet im WA 1 und 3 Grundstücksgrößen um 1000 qm und eine Eigenheimbebauung angestrebt – dafür wurden die Grundstücksgrößen im rechtskräftigen BP mit min. 800 qm und max. 2000 qm festgesetzt) kann die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend modifiziert werden, dass die Mindestgröße der Grundstücke in den WA 1 und 3 auf 750 qm festgesetzt wird. Dem Antrag wird stattgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird entsprechend geändert.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in der Planung. Es erfolgen lediglich Präzisierungen.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrendorfer See“ als Satzung beschließen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine aufgetretene Problemstellung hinsichtlich der Bezugshöhen im BP-Gebiet gelöst werden. Im Verlauf des Planverfahrens ist eine weitere Problemstellung bei der Umsetzung des BP in das Änderungsverfahren aufgenommen worden – eine geringfügige Modifizierung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße in den WA 1 und 3.

3. Wesentlicher Planinhalt

Durch die 1. Änderung des BP W26 wird lediglich eine textliche Festsetzung zu den Bezugshöhen im Plangebiet ergänzt und die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend geändert, dass die Mindestgrundstücksgrößen in den WA 1 und 3 statt mit 800 qm nunmehr mit 750



qm festgesetzt werden. Alle sonstigen bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen BP bleiben bestehen.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert. Zur weiteren Präzisierung wird lediglich eine Festsetzung zur Bezugshöhe für die Baugrundstücke hinzugefügt.

Festgesetzte Grundstücksgrößen

Die bisherige Festsetzung Nr. 7 sieht für die WA 1 und 3 Grundstücksgrößen zwischen 800 und 2000 qm vor. Diese Festsetzung zu den Grundstücksgrößen soll im Zusammenhang mit den Festsetzungen Nr. 5 (nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig) und 9 (max. Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück) die angestrebte Eigenheimbebauung sichern. Bei der Umsetzung des BP hat es sich bei der Parzellierung ergeben, dass bei 3 Grundstücken eine geringfügige Unterschreitung der bislang festgesetzten Mindestgrundstückgröße erfolgt ist (sich aus den Plangebietsgegebenheiten ergebender unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Sicherstellung von Zufahrten, „Restflächen“). Deshalb wird die festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 qm auf 750 qm reduziert. Die vorgenannten Planungsabsichten bleiben dadurch nach wie vor erhalten. Durch die unveränderten überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzte GRZ) bleibt die Versiegelungsrate in der Summe unverändert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Grünflächen

Zu den Grünflächen erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

Ver-/Entsorgung

Die 1. Änderung des BP erzeugt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes keine Änderung.

Niederschlagswasser

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet des BP Nr. W26 werden durch die 1. Änderung des BP keine Änderungen erzeugt.



3.1.3 Emissionen

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Emissionssituation.

3.1.4 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Umweltbelange.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Durch die 1. Änderung des BP werden keine Differenzen zur rechtskräftigen 69. Änderung des FNP erzeugt. Die Festsetzungen des BP sind aus den Ausweisungen des FNP entwickelbar.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfordern.

Regenwasser

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Erfordernisse zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Ver-/Entsorgung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Erfordernisse, die sich vom rechtskräftigen BP unterscheiden.

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Waldumwandlung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Unterschiede zum rechtskräftigen BP in Bezug auf notwendige Waldumwandlungen.



4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan bleibt unverändert zum rechtskräftigen BP.

Fläche Plangebiet 54.100 qm

Davon:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 42.214 qm |
| ▪ Verkehrsfläche | 4.827 qm |
| ▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 4.118 qm |
| ▪ Private Grünfläche | 2.941 qm |

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Für die Umsetzung des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP keine Auswirkungen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens zur 1. Änderung des BP 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)])

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)

