

# Stadt Beeskow

## Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“



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:

März 2020

**Satzung**

## 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 Anlagengeräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen - Anhang 3 zum Umweltbericht)  
 (2) Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis (DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020) (Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet)  
 (3) Ergebnisprotokoll zur Beratung mit der uNB LOS am 02.07.2019



## **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 Geschößwohnungsbau) – 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 Mühlberg“, 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),

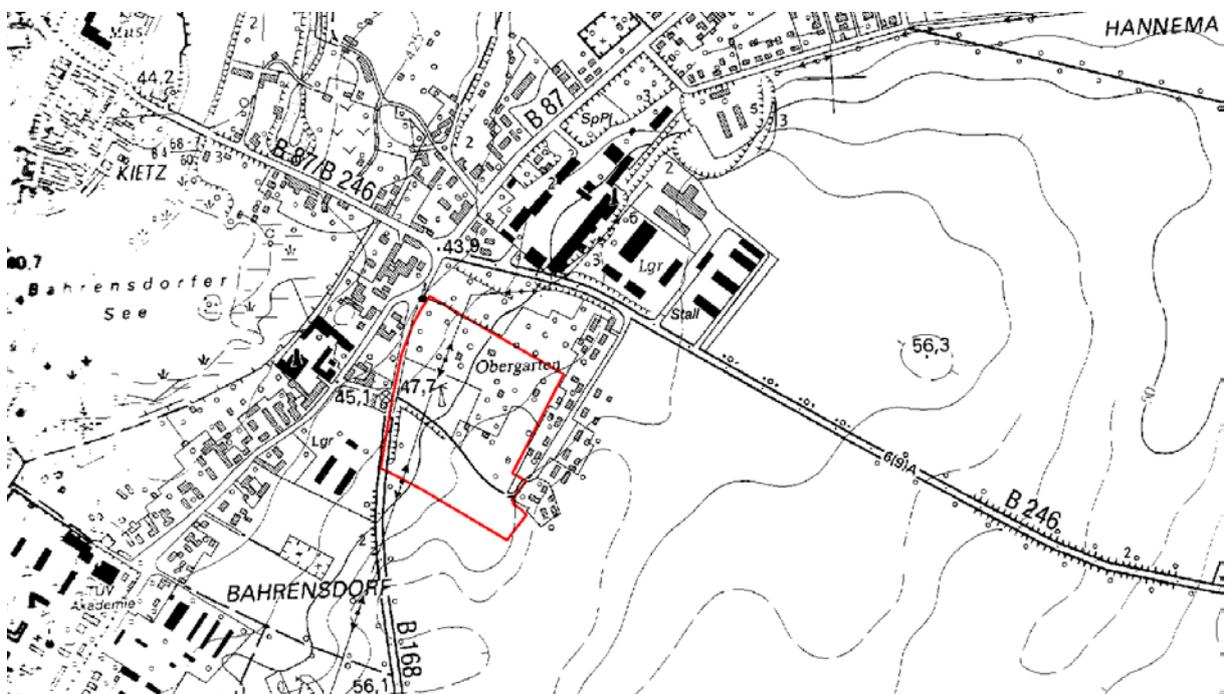


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W25 (rote Markierung)



## 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 Bahrendorf 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. 3,00 bis 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), keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB haben sich die Versorgungsträger wie folgt geäußert:

#### *Deutsche Telekom Technik GmbH*

Zur Planung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH bereits mit Schreiben PTI 32, PPB5 vom 14.06.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

#### *EWE Netz GmbH*

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr 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, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.

#### GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, Gas-LINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG \*, 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.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorge-nannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorha-ben.

#### Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Einrichtungen aus dem Plangebiet 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 Re-genwassers 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 ge-mäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbran-denburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plan-gebiet 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. NHN (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 flu-viatilen 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.



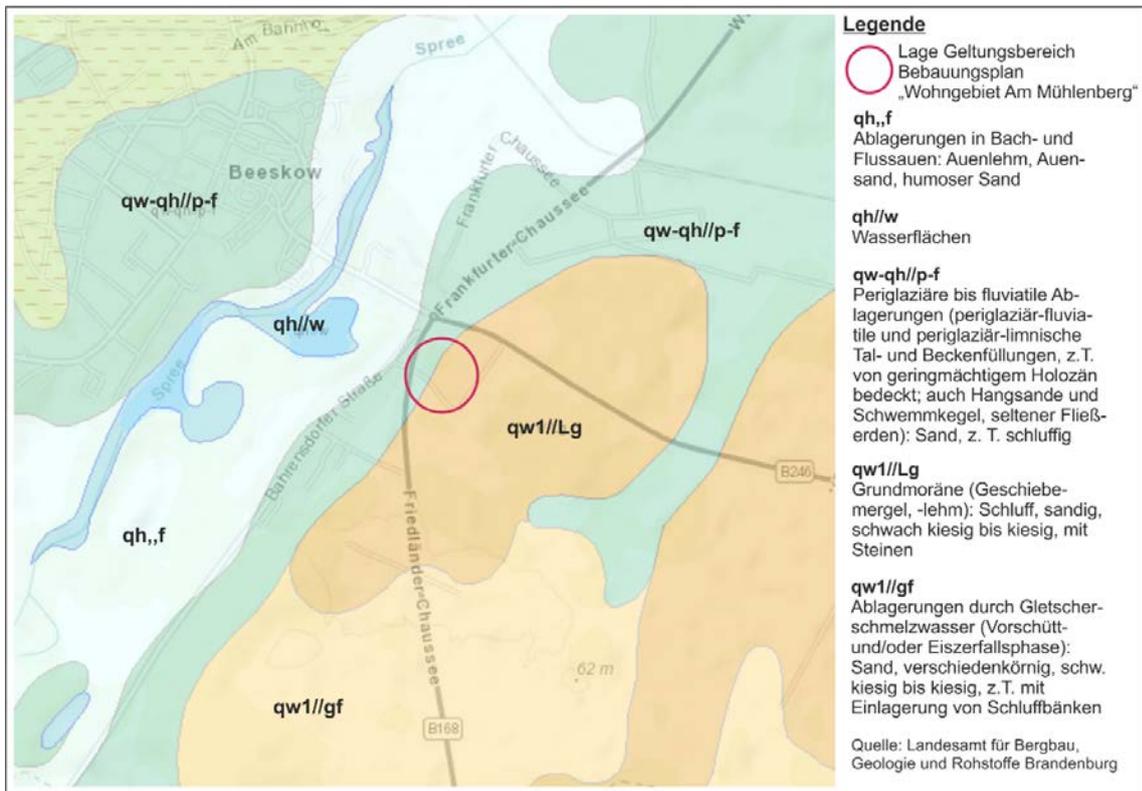


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1:100 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

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.

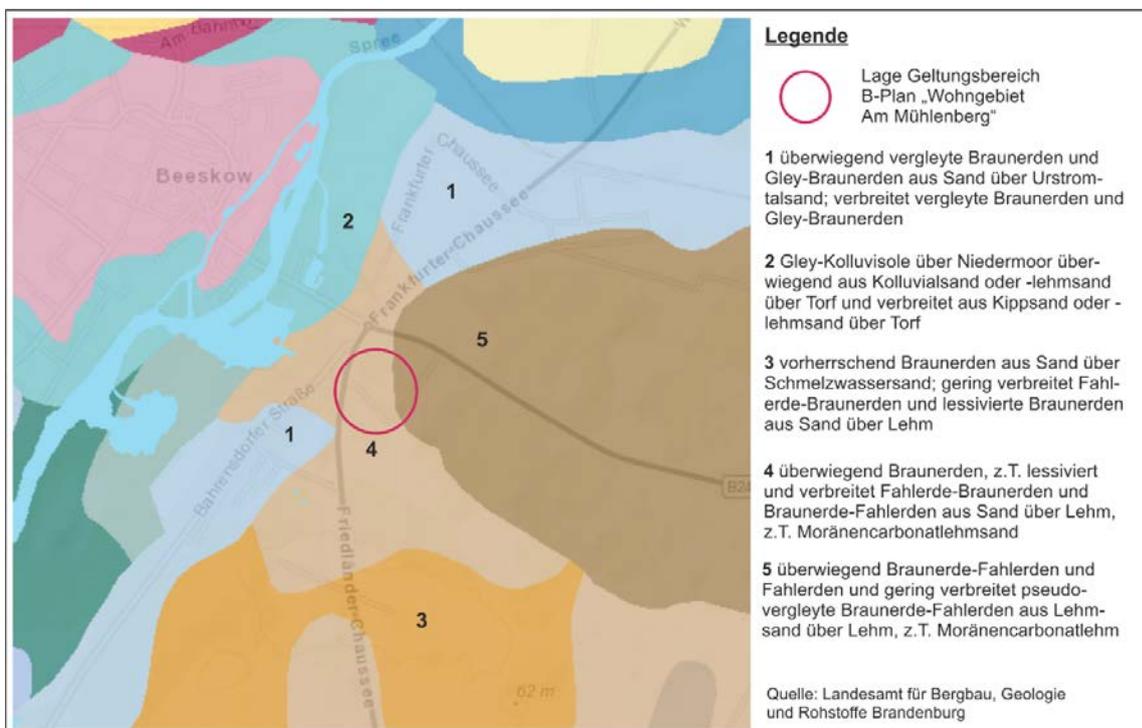


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches



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 m<sup>2</sup>.

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).



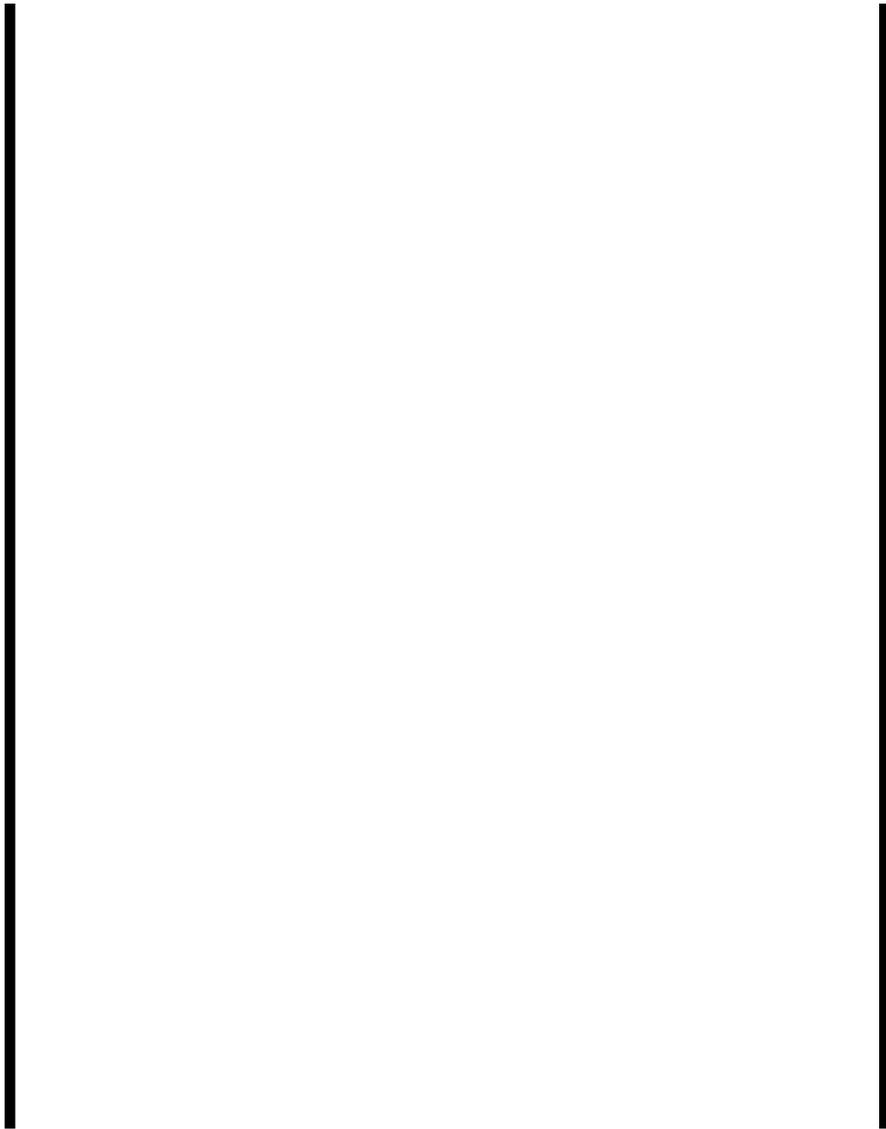


Bild - Darstellung des Grundwasserflurabstandes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

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.



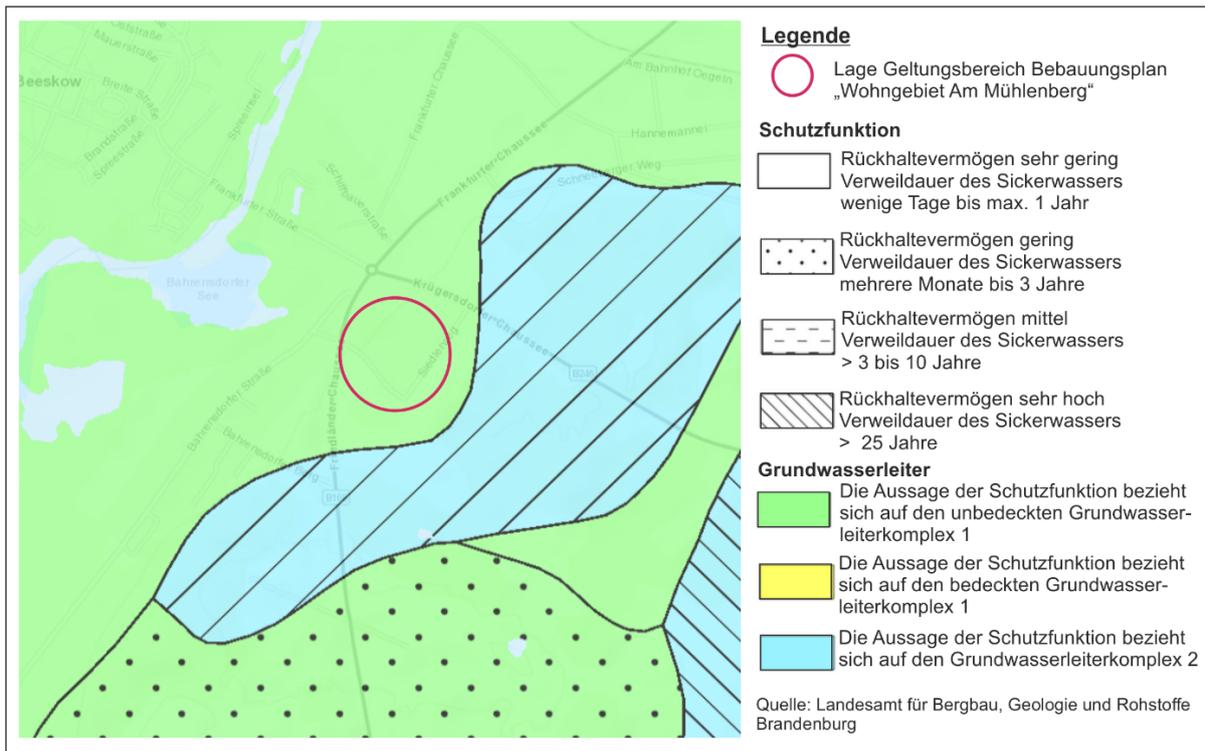


Bild - Darstellung der Schutzfunktion des oberen Grundwasserleiters sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (skizziert)

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“<sup>1</sup> zuzuordnen. In Anlehnung an die Übersichtskarte des Landesamtes für Umwelt, Stand 19.09.2016<sup>2</sup> grenzt das Plangebiet des BP W 25 nicht an das Überschwemmungsgebiet an (Abstand zur Plangebietsgrenze des BP mindestens 125 m).

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

<sup>2</sup> Abgerufen Juni 2018



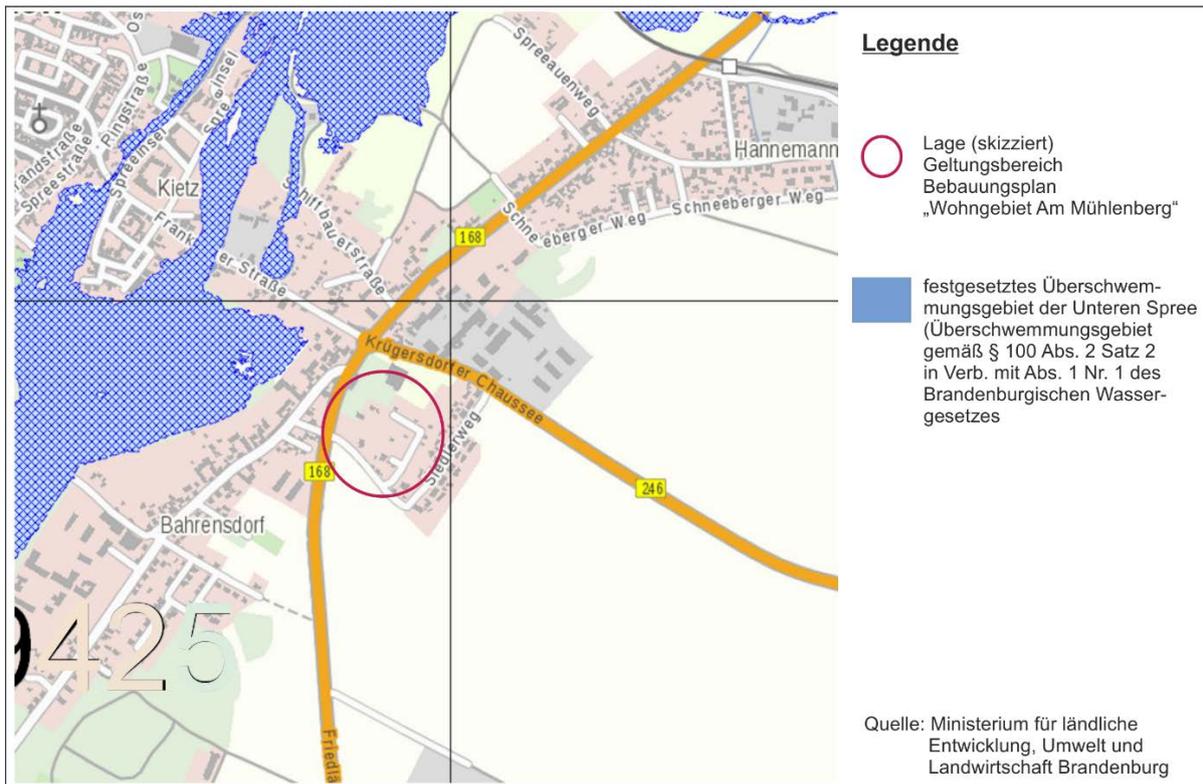


Bild - Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes „Untere Spree“

### 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 Gewerbestandes 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 brüte-



ten 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.

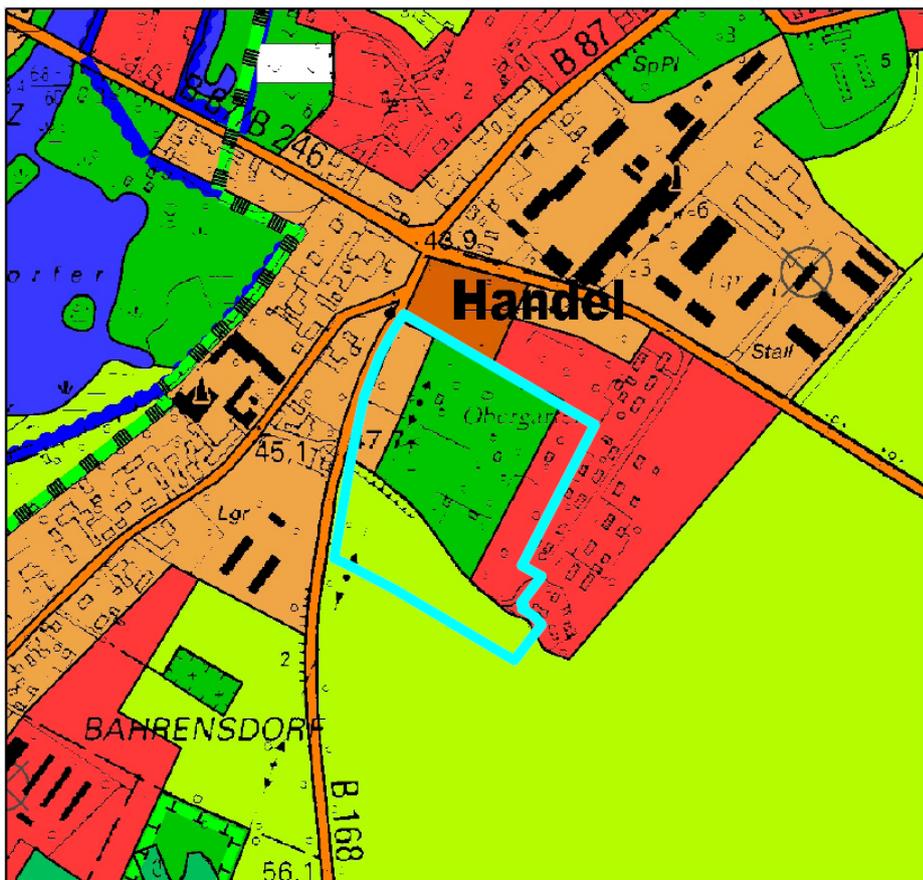


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W25 (hellblaue Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

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)



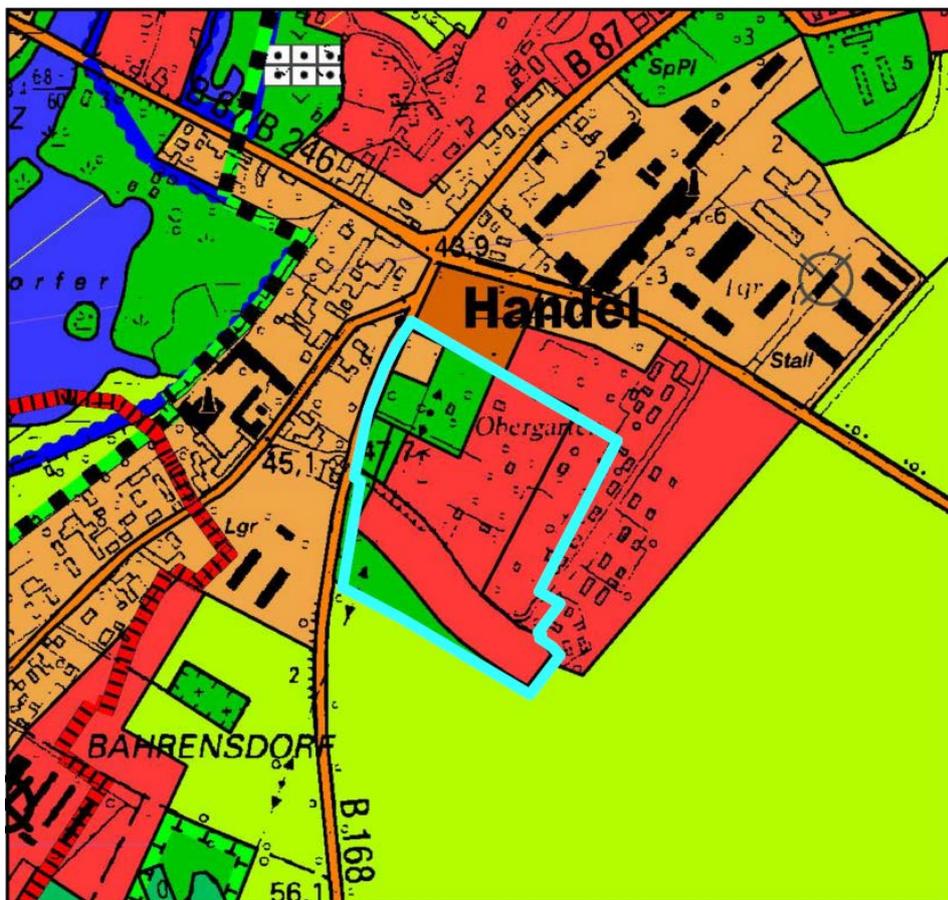


Bild - Ausschnitt FNP - 68. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W25 (hellblaue Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

### 3.2 Übergeordnete Planungen

*Landesplanung, LEP B-B, LEP HR*

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.

In ihrer Stellungnahme vom 27.05.2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 folgende Aussagen getroffen:



- Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zur Begründung wird auf unsere Stellungnahme zur Zielfrage vom 07.05.2018 verwiesen.
- *Inhalt der Stellungnahme zur Zielfrage vom 07.05.2018:*
- Es 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)
- **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht** - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** - Da der Abschluss des Planverfahrens und eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes möglicherweise nicht mehr im Geltungszeitraum des LEP B-B erfolgen werden, wird auf den in Aufstellung befindlichen LEP HR verwiesen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht derzeit noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass nach Inkrafttreten des LEP HR die Ziele 3.6 Abs. 1 (Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum), 5.2 Abs. 1 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und 5.6 Abs. 2 und 3 (Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) für die Planung Anwendung finden werden. Widersprüche zwischen den vorliegenden Planungen und dem LEP HR sind derzeit nicht zu erkennen.
- Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise.
- *Stellungnahme 27.05.2019: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)* - Da der Abschluss des Planverfahrens und eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes möglicherweise nicht mehr im Geltungszeitraum des LEP B-B erfolgen werden, wird auf den in Aufstellung befindlichen LEP HR verwiesen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht derzeit noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass nach Inkrafttreten des LEP HR die Ziele 3.6 Abs. 1 (Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum), 5.2 Abs. 1 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und 5.6 Abs. 2 und 3 (Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) für die Planung Anwendung finden werden. Widersprüche zwischen den vorliegenden Planungen und dem LEP HR sind derzeit nicht zu erkennen.

#### 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 Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W226 = rote Markierung)

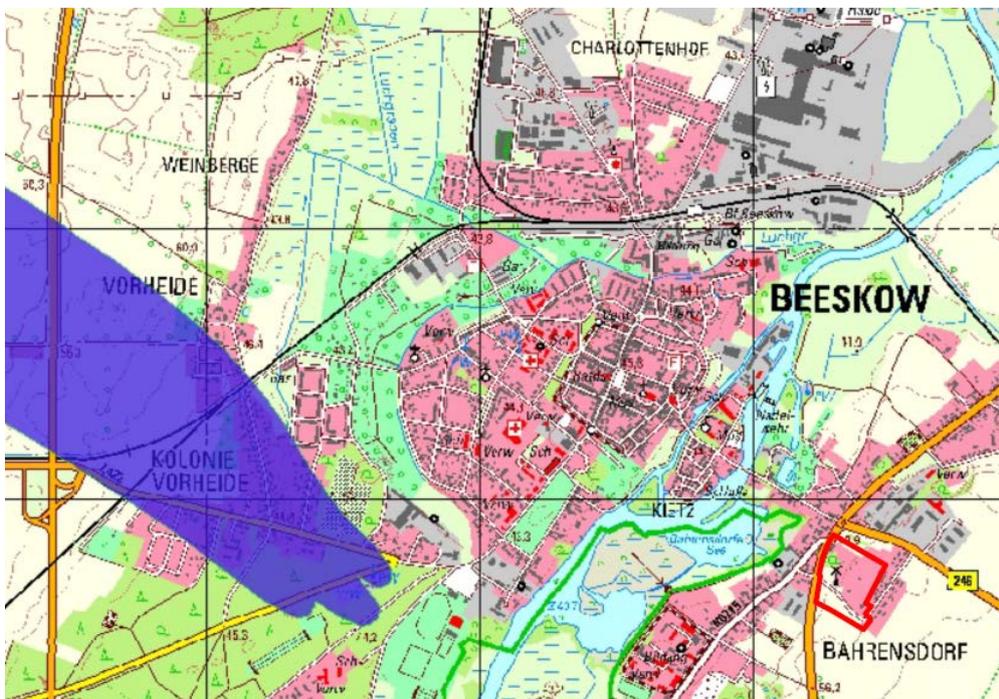


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wassereinzugsgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W25 = rote Markierung)



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, Metalsachen, 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, ver-



folgt 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 Bahrensdorfer 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 Mühlenberg“ 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..



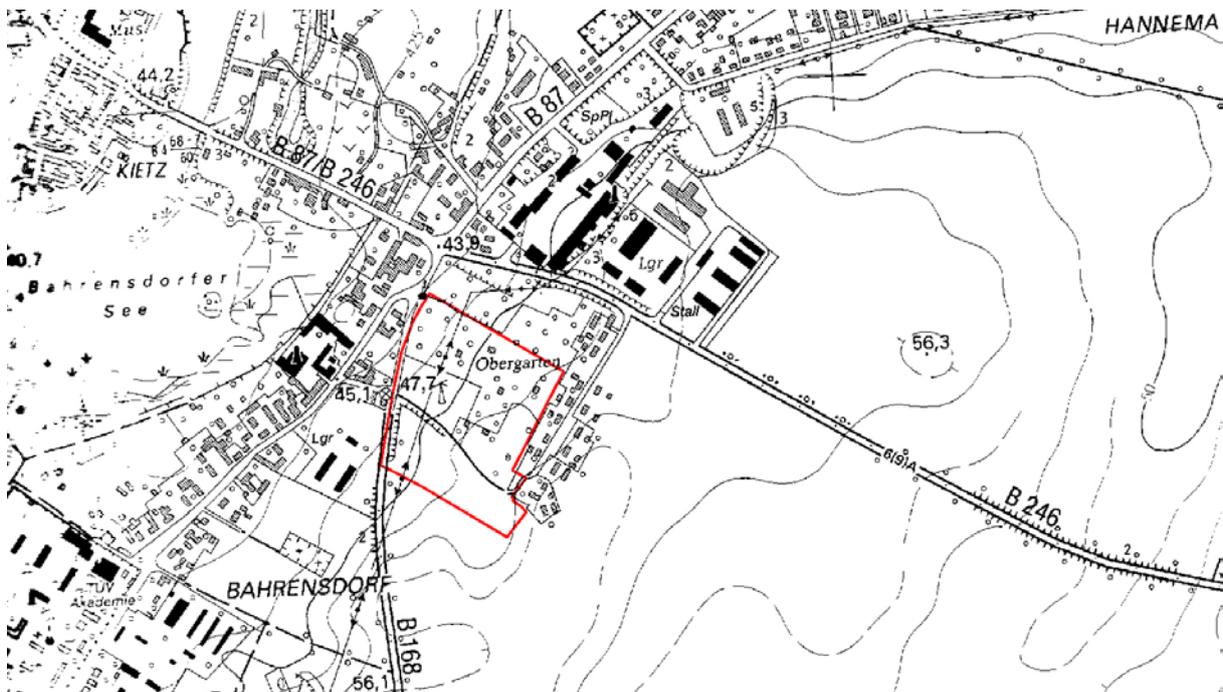


Bild – Bereich BP W25 (rote Markierung)

## 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 ver-



bleibt 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 Sauganschlüssen (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 Beplanung des BP-Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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

*BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*

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

Gemäß der Satzung der Kreisstadt Beeskow über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils / Kernstadt gehört die Teilfläche baurechtlich zum Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Dementsprechend halten wir eine Einbeziehung des derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs in die benachbarte Wohnbaufläche für angezeigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Umlegungsverfahren "Siedlerweg" die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden im Sinne einer Umsetzung der Planungsziele neu ordnen (Schreiben des Umlegungsausschusses der Stadt Beeskow vom 06.03.2018). Bei einem solchen Vorgehen sind die geplanten Festsetzungen für die heute im Eigentum der BWG stehende Fläche kaum relevant. Vielmehr ist bei dem Bodenordnungsverfahren sicher zu stellen, dass die Ermittlung der Eingangswerte die gegebene Qualität der Einwurfsfläche als Innenbereichsfläche mit anliegender Erschließung wiedergibt. **(6)**



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

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

*Zu (2)* – In der Begründung zum BP zur frühzeitigen Beteiligung sind bereits die grundlegenden Aspekte der Schallschutzproblematik beschrieben. 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 Beteili-



gung 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h ermöglicht werden.

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

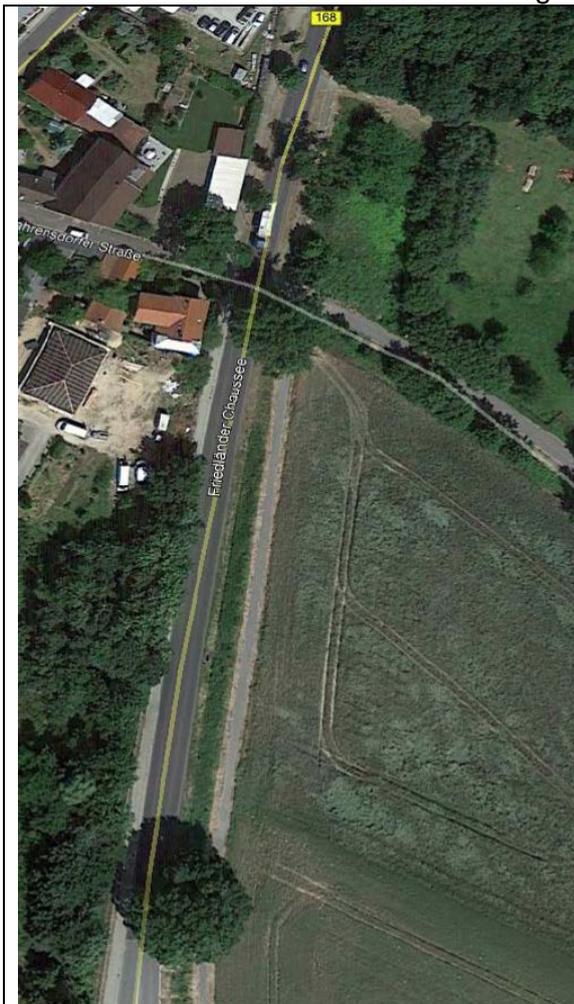
Somit ist eine Löschwasserversorgung um das Gebiet grundsätzlich gesichert, im Plangebiet selbst sind jedoch noch Maßnahmen erforderlich.

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 Mühlberg in die B168



Sicht nach Süden von der Einmündung Am Mühlberg 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslage in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 28.06.2019 statt. Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### *Bürger 2*

- Bürger 2 ist Eigentümer der Grundstücke (Flur 14; Flurstücke 48/1, 48/16, 48/20 und 48/24) im zukünftigen Bebauungsplangebiet und als solche auch Eigentümer eines Einfamilienhauses für welches am 08.11.1988 die Baugenehmigung durch den Rat der Stadt Beeskow erteilt wurde. Durch den veröffentlichten Bebauungsplanentwurf sieht der Stellungnehmende seine Eigentumsgrundrechte nach Art. 14 Grundgesetz und unsere Eigentümerinteressen in erheblichem Maße verletzt.
- Begründung:
- Unzumutbare Beschränkung des Eigentums (Flur 14; Flurstück 48/16) - Das Grundstück ist mit einer Ferienwohnung bebaut und dient der Alterssicherung des Stellungnehmenden. Der Bebauungsplan sieht auch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, die Neuerschließung durch eine Planstraße, die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und die durch den zukünftigen Umlegungsplan umzusetzende Neuordnung der Grundstücksflächen vor. Im Bebauungsplanentwurf ist unser Eigentum als Grünfläche, außerhalb der Baugrenze ausgewiesen und stellt damit für uns einen enteignenden Eingriff dar. Eine Zufahrt zum Grundstück ist nicht geplant. Selbst wenn eine solche Zufahrt existieren würde, wird die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes als Ferienwohnung im Ergebnis eingeschränkt bzw. unmöglich (Unvermietbarkeit), schon durch zu erwartende Bebauung. Die geplante Fläche für das Niederschlagswasser erfordert die Inanspruchnahme unseres Grundeigentums - direkt neben der vorhandenen Bebauung. Dies ist nicht hinnehmbar, da die Grundstücksqualität stark beeinträchtigt wird. Alternativen zur geplanten Versickerung von Niederschlagswasser sind offensichtlich nicht ausreichend geprüft worden. Die durch den zukünftigen Umlegungsplan, der den Bebauungsplan als Grundlage hat, zuzuteilenden Mehrflächen sind unverhältnismäßig hoch und sind nicht im Interesse des Stellungnehmenden. Dies wird grundsätzlich abgelehnt. Zudem wird der Stellungnehmende mit hohen Erschließungskosten und weiteren Kosten belastet, die die Wirtschaftlichkeit der Ferienwohnung nicht mehr ermöglicht. Es muss über Entschädigungen verhandelt werden, mindestens bedarf



es für die Ferienwohnung einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zum Bestandschutz.

- Unzumutbare Beschränkung von Teilen des Wohneigentums (Flur 14; Flurstücke 48/20 und 48/24) und ungeklärte Erschließungskosten und Verschlechterung der Wohnsituation für das Wohngrundstück (Flur 14; Flurstücke 48/1, 48/20 und 48/24) - In dem den BP-Entwurf ergänzenden Umweltplan Anlage 2 wurde die beabsichtigte Parzellierung angezeigt, in der Teile des Wohngrundstückes (Flur 14; Teile von Flurstücke 48/20 und 48/24) enteignend dargestellt sind. Diese beabsichtigte Wegnahme von Teilen des Wohneigentums wird auf keinen Fall akzeptiert. Durch die geplante Entwicklung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet und die Hinzunahme von Ackerflächen südlich der Straße Am Mühlenberg verschlechtert sich die Wohnsituation des Stellungnehmenden erheblich, insbesondere auf Grund der zu erwartenden Bebauung und der damit verbundenen Verdichtung (zum Beispiel Wegfall von vorhandenen Grünflächen und Wegfall von historischem Baumbestand; Einschränkungen des Ausblicks). Auch ist der Wegfall von Wiesen-, Baum- und Grünflächen für den Bereich Flora und Fauna bedenklich. Zwar existiert ein Umweltbericht, in welchem die Situation im geplanten B-Plan-Gebiet bewertet wurde, dieser berücksichtigt die tatsächliche FFH-Situation im Umfeld jedoch nicht ausreichend. Ausgleichsmaßnahmen stehen in keinem Verhältnis zur Beseitigung der vorhandenen Flächen. In einem Zeitungsartikel der Märkischen Oderzeitung vom 08.06.1995 wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten für die Stadt Beeskow thematisiert, welche den Bereich Mühlenberg als "klimatisch wichtigen Osthang" auswies, der nicht bebaut werden sollte. Außer historischem Baumbestand (Eichen) und Brutflächen für Vögel aller Art finden sich im Umfeld besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, die im Bundesnaturschutzgesetz unter besonderem Schutz stehen, wie z.B. Fledermäuse in der alten Mühle, geschützte Eidechsen, Feldhamster und viele mehr. Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Emissions- und Immissionswerte kommt. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und generell die biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen können selbst mit den angeordneten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Vielmehr steht vor der Kompensation der Grundsatz der Vermeidung und des Erhalts. Dies wurde ungenügend geprüft, insbesondere hinsichtlich der geschützten Bäume hinter unserem Wohngrundstück. Hier sollte im Interesse einer ausgeglichenen Umweltsituation und Habitatsicherung das Wäldchen mit den teilweise über 100-jährigen Eichen erhalten bleiben. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Beseitigung des Habitats zu kompensieren. Die außerhalb der Baugrenze liegende Wiese (52.4) und das Eichen-Wäldchen (53.0) sollten als öffentliche Grünflächen vorgesehen werden. Des Weiteren wird die Straße erheblich mehr Verkehr aufnehmen als bisher. Dies bedeutet, dass der Stellungnehmende zusätzlichen Immissionen ausgesetzt wird. Die einhergehende Verschlechterung der Wohnqualität ist nicht hinnehmbar und bedarf zumindest einer Entschädigung. Darüber hinaus ist bisher nicht geklärt, welche Kosten durch die geplante Verbreiterung der Straße auf den Stellungnehmenden zukommt. Der Straßenbau wurde im Jahr 2009 durch den Stellungnehmenden initiiert und bereits durch die drei vorhandenen Anlieger mitfinanziert. Die Angebote dafür wurden von den Stellungnehmenden eingeholt und der Vertrag zum Straßenbau mit der Fa. Oevermann direkt mit den Stellungnehmenden abgeschlossen (Nachweis verfügbar). Die Nutzungsdauer einer Anliegerstraße beträgt i.d.R. 25 bis 30 Jahre. Eine weitere Kostenbeteiligung wegen einer beabsichtigten Verbreiterung der Straße würde zu einer Doppelbeanspruchung führen. Deshalb werden weitere Kosten durch die Veränderung der Straße abgelehnt. Im Bebauungsplan ist dazu keine Aussage getroffen worden. Darüber hinaus ist das Grundstück des Stellungnehmenden seit 02/1991 bewohnt und damit voll erschlossen und bedarf keiner erneuten Erschließung. Vorhandene Drainageleitungen sind mit der Stadt abgestimmt und in entsprechenden Plänen vermerkt und müssen auch hier Berücksichtigung finden.
- Keine Entschädigungsregelungen - Dem Bebauungsplan sind auch keine Entschädigungsregelungen zu entnehmen. Die Belastung des Eigentums des Stellungnehmenden ist durch den geplanten B-Planentwurf nicht hinzunehmen und verstößt gegen die Eigen-



tumsgarantie und den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Deshalb wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung abgelehnt. Der Stellungnehmende erwartet, dass seine Bedenken gegen den Bebauungsplan zu einer Planänderung im Sinne des Stellungnehmenden erfolgt.

- Im Übrigen bleiben die Einwendungen des Stellungnehmenden, vor allem auch im Rahmen des Umlegungsverfahrens, aufrecht erhalten, die in der Anlage zur Stellungnahme übergeben wurden. **(A)**

### *Bürger 3*

Mit vorliegendem Schreiben widerspricht der Stellungnehmende als Grundstückseigentümerin (Flur 14/45) den Plänen zum Umlegungsverfahren "Am Mühlenberg". Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens wird davon ausgegangen, dass der Umlegungsausschuss vorwiegend städtische Interessen vertritt, der Stellungnehmende sieht seine Eigentümerinteressen gefährdet. Der Bebauungsplan W25 lässt aufgrund des geplanten Lärmschutzwalls und Grabens auf große - bisher nicht genau definierte - Landverluste schließen, für die für den Stellungnehmenden noch kein Ausgleich erkennbar ist oder angeboten wurde. Da der Stellungnehmende nicht in Beeskow wohnhaft ist, wird gebeten, den Stellungnehmende über zukünftige Planungen, Veröffentlichungen o.ä. per Post an o.g. Adresse zu informieren. Weiterhin behält sich der Stellungnehmende vor, im weiteren Verlauf des Verfahrens juristischen Rat zu holen. **(B)**

### *Zu (A)*

- **In Bezug auf das Flurstück 48/16 der Flur 14 wird wie folgt verfahren:** der für die Ableitung des Niederschlagswassers notwendige Bereich (im BP als öffentliche Grünfläche „b“ festgesetzt) wird nördlich der nördlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 48/16 verlegt. Somit ist Flurstück 48/16 zu 100% Bestandteil der Baufläche (WA2) (mit den Eigentümern der Flurstücke auf denen sich die Grünfläche „b“ nunmehr befindet – soweit diese nicht im städtischen Eigentum sind – ist eine Einigung zum Sachverhalt erzielt worden). Die Baugrenzen werden dahin korrigiert, daß der in der Stellungnahme angesprochene Bungalow nunmehr vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt. Insgesamt befinden sich im Eigentum des Stellungnehmenden lt. Stellungnahme die Flurstücke 48/1, 48/16, 48/20 und 48/24. Der Komplex der Flurstücke 48/1, 48/20 und 48/24 ist an der Verkehrsstraße „Am Mühlenberg“ an die öffentliche Erschließung direkt angebunden. Flurstück 48/16 ist derzeit nicht direkt an die öffentliche Erschließung angebunden. Z.Zt. ist eine Erreichbarkeit nur über Flurstück 48/27 (über den vorhandenen „Angerweg“ und ggf. darüber hinaus über Flurstück 48/17) gegeben. Die Ausweisungen des BP ergeben hier keine Verschlechterung. Durch die im BP ausgewiesene neue Planstraße wäre hier eine kürzere Anbindung möglich. Die Anbindung von Flurstück 48/16 ist im parallel zum BP-Verfahren laufenden Umlegungsverfahren zu klären. (?)
- **Zur angesprochenen Verschlechterung der Wohnsituation:** es besteht kein Anrecht, dass in der Nachbarschaft nutzungsadäquat zur eigenen Nutzung nicht gebaut wird. Die Umgebung gehört bereits zur Siedlung der Kernstadt Beeskow und ist bereits mit weiteren Wohnhäusern in geringer Zahl und Wochenendhaus-/ Gartenhausbebauungen genutzt. Die Stadt Beeskow benötigt aktuell Wohnbauflächen für den Eigenheimbau und ist bestrebt auch Innenverdichtungspotenziale dafür zu nutzen. Durch die geplante Nutzung im BP-Gebiet werden keine richtwertüberschreitenden Werte für Wohnnutzungen (Immissionsschutz) in Bezug auf den Eigentumsbereich des Stellungnehmenden erzeugt.
- **Zur angesprochenen unzumutbaren Beschränkung von Teilen des Wohneigentums (Flur 14; Flurstücke 48/20 und 48/24) -** Flur 14; Flurstücke 48/20 und 48/24 sind bereits im Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu 100% als Wohnbaufläche ausgewiesen (wie auch Flurstück 48/1) und bis auf einen Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße nahezu 100% (bis auf einen sehr geringfügigen Bereich außerhalb des bestehenden Wohnhauses) innerhalb der Baugrenzen gelegen. Eine Beschränkung des Wohneigentums kann somit nicht erkannt werden. Im BP sind keine Parzellierungen festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür ist die Planzeichnung des BP. In Texten vorkommende Parzel-



lierungsentwürfe zeigen lediglich Möglichkeiten einer Neuordnung (ggf. in verschiedenen Entwurfsstadien) auf. Die gegenwärtige Flurstücksstruktur im Plangebiet legt eine Neuordnung nahe bzw. läßt eine solche sehr sinnvoll erscheinen. Aus diesem Grund wird parallel zum BP-Verfahren ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Inwieweit der einzelne Grundstückseigentümer hier eingebunden ist, ist im Umlegungsverfahren zu klären. Notwendig ist eine Neuordnung in jedem Fall im Bereich der neu angelegten Planstraße (Verkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung). Der Stellungnehmende ist in keinem Fall von Enteignungen betroffen. Innenverdichtungen wie im Fall des BP W25 entsprechen auch den Zielen von Natur und Landschaft (Innenverdichtung vor Außenentwicklung) und der sinnvollen Nutzung vorhandener Infrastruktur.

- **Natur- und Umweltschutz, Artenschutz** – Zum Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet worden, die den Istzustand bewertet und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe benannt hat (s. Anlagen zur Begründung zum BP-Entwurf). Die Ausführungen wurden unter anderem im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des BP von der uNB LOS bewertet (eingegangene Stellungnahmen). Im Endergebnis der Diskussion mit der uNB LOS ist folgendes Ergebnis darzustellen (über die bereits festgelegten Maßnahmen im Entwurf zum BP hinaus):
  - Die Untersuchung zu den Fledermäusen (Graues und Braunes Langohr) wurde dahingehend ergänzt, dass eindeutig geklärt ist, welche der beiden Spezies im Plangebiet vorkommen.
  - Für die Freibrüter stehen die Bereiche der öffentlichen Grünfläche d zur Verfügung. Nach Kartierung ist dieser Bereich durch die Boden- und Freibrüter (Gelbspötter, Bluthänfling, Girlitz) noch nicht besetzt. Entsprechend der vorgesehenen Maßnahmen soll hier ein Streuobstwiese, angelegt und extensiv gepflegt werden. Somit finden diese Arten im Plangebiet auch weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
  - Durch die Stadt Beeskow werden vor Vermarktung der Grundstücke im Plangebietsbereich die Lärmschutzwälle angelegt. In diesem Zusammenhang erfolgen auch die Pflanzmaßnahmen im Bereich des Lärmschutzwalls (A) und an der Südgrenze des Plangebietes (Die Kosten werden als Erschließungskosten im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke in den Grundstückskosten berücksichtigt).
  - Zur Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für auf Gebäude angewiesene Vögel sowie als Sommerquartier für auf Gebäude angewiesene Fledermäuse bleibt der bereit ungenutzte Bungalow auf Flurstück 44/4 erhalten und wird in die Obststreuwiese integriert.
  - Der vorhandene Baumbestand im Bereich westlich der neuen Verkehrserschließung kann nicht erhalten werden. Infolge der Neuordnung des Plangebietes sind hier Bauflächen vorgesehen. Demgegenüber stehen jedoch eine Reihe von Maßnahmen im Plangebiet, die bereits festgesetzt sind – ein erheblicher Teil des Plangebietes ist als Grünfläche (privat und öffentlich) festgesetzt; hier ist ein Maßnahmenmix vorgesehen (z.B. Oststreuwiese (Fläche d), Erhalt und ökologische Verbesserung des Wäldchens an der B168 (Fläche c); Pflanzungen im Bereich des Regenwasserbeckens (Fläche a); Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls (A) und an der Südgrenze des Plangebietes; Pflanzungen im Bereich der Baugrundstücke. Außerdem werden außerhalb des Plangebietes weitere Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.  
(s. auch Ergebnisprotokoll zur Beratung mit der uNB LOS am 02.07.2019 – Anlage 3)
- Der Stellungnehmende ist bereits über den Stand der Überlegungen zur Abwägung informiert (Januar 2020). Eine Rückäußerung erfolgte nicht (Stand März 2020).

Zu (B)

Zur Umsetzung der Planungsabsicht (Ausweisung von Wohnbauflächen) ist es notwendig, die Regenwasserbehandlung (Versickerung vor Ort) und den Schutz vor Lärmeinflüssen von der westlich gelegenen Bundesstraße abzusichern. Für die Regenwasserversickerung bietet sich aus Gründen der vorhandenen Topographie im Plangebiet der im BP-Entwurf ausgewiesene Bereich (Grünfläche „a“) an (tlw. zu ca. 50 % Bestandteil des Flurstücks 45 der Flur 14). Der notwendige Schallschutzwall „B“ ist zu ca. 80% Bestandteil des Flurstücks 45 der Flur 14 und kann nur östlich der Versickerungsfläche angelegt werden. Beide Ausweisungen



sind für die Umsetzung der Planung notwendig. Im parallel laufenden Umlegungsverfahren wird dem Sachverhalt Rechnung getragen.

Mit Schreiben vom 15.05.2019 wurde die Beteiligung der Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung*

Die, für eine im Außenbereich liegende und teilbebaute Fläche soll mittels B-Plan zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Das Ziel besteht darin, 30 Grundstücke für den Eigenheimbau und ein Grundstück für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten (siehe Begründung Seite 35). Pro Baugrundstück sollen maximal zwei Wohnungen zugelassen (Begründung Seite 38) werden; bedeutet, höchstens 60 WE. Im Gegensatz dazu heißt es in der Begründung auf den Seiten 39 und 51, dass maximal 30 Wohnungen im Plangebiet (WA 1 bis WA 3) entstehen dürfen. Dieser Widerspruch ist auszuräumen. Unter Punkt 6 der textlichen Festsetzung ist in Übereinstimmung mit der Begründung (Seite 38) zu "Je Wohngebäude ...", je Baugrundstück zu ergänzen. **(1)**

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht*

- *Zum Bebauungsplan werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert:*
- Bei der text. Festsetzung Pkt. 6 wird von max. 2 WE je Wohngebäude gesprochen, aber in der Begründung S. 38 2. Absatz ist von max. 2 WE pro Wohngebäude und Baugrundstück die Rede. Diese Diskrepanz ist zu beheben.
- Wie soll die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen? Durch die Topographie gibt es Probleme. Sollen die Grundstückseigentümer sich jeweils Baulasten von anderen Grundstückseigentümern geben lassen um das Regenwasser in die Regenwassermulde der Stadt abzuleiten? Gleichzeitig steht in der Begründung S.13 Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden.
- Wer baut wann den Lärmschutzwall?
- Wer baut wann die Regenentwässerungsanlagen? **(2)**

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

- **Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG):**
- **Einwendungen** - Durch das Vorhaben werden Belange des Besonderen Artenschutzes berührt, die nicht abschließend geprüft werden konnten. Die im Artenschutzfachbeitrag genannten Ergebnisse der Brutvogel- und Fledermauskartierung belegen, dass von einer Betroffenheit für einige der im Plangebiet vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten auszugehen ist.
- **Boden- und Freibrüter** - Die Kartierung belegt den Brutnachweis einer Vielzahl von Vogelarten, die überwiegend auf dem Gelände des Vorhabengebietes vorkommen. Es ist richtig, dass für die ermittelten Boden- und Freibrüter (Gelbspötter, Bluthänfling, Girlitz) der Schutz der Fortpflanzungstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt. Dennoch ist kein Nachweis erbracht, dass die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbote reicht es nicht aus, dass potenziell geeignete Ausweichlebensräume außerhalb des Vorhabensgebietes vorhanden sind. Dies wird nur der Fall sein, wenn nachweislich in ausreichendem Umfang geeignete, noch nicht besiedelte Lebensstätten in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. An der ökologischen Gesamtsituation der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte soll keine Verschlechterung eintreten.
- **Fledermäuse** - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen besondere Anforderungen erfüllen. Vor allem müssen sie mit Eintreten der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen ohne zeitliche Verzögerung wirksam sein. Sie müssen weiterhin die vorhabenbedingt be-



einträchtigten Lebensstätten auch in räumlicher Hinsicht funktional lückenlos ersetzen. Dies wurde im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag nicht ausreichend beachtet. Für die Zwergfledermäuse ist davon auszugehen, dass die CEF-Maßnahmen nicht weiter als 100 m vom zu zerstörenden Quartier entfernt durchgeführt werden dürfen. In der Fachliteratur (BfN Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben) wird die Zwergfledermaus als gebäudebewohnende Art bezeichnet, Maßnahmen sind grundsätzlich an Gebäuden durchzuführen. Im Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen in NRW wird als Maßnahme die Neuschaffung von Spaltenquartieren an / in Gebäuden als Sommerquartier festgelegt. Die Eignung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurde mit hoch bewertet. Es sind daher für diese Art Spaltenquartiere an / in Gebäuden vorzusehen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gibt es bisher keine Erfahrungen hinsichtlich der CEF-Maßnahmen für Braunen/Grauen Langohren. Laut Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen in NRW sind für den Verlust von Gebäudequartieren nur durch strukturell vergleichbare Gebäude zu schaffen. Die neuen Quartiere sollten möglichst nahe an oder innerhalb geeigneter Nahrungslebensräume realisiert werden oder müssen über Leitstrukturen (z.B. Baumreihen) an solche angebunden sein. Die Bewertung der Eignung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erfolgte als gering. Für die Ermittlung des Kompensationsumfanges muß die vorhandene Quartierstruktur und ihr Volumen ermittelt werden.

- **Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14, 15 BNatSchG i. v. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)**
- **Bäume** - Gegen die vollständige Fällung des Baumbestandes werden Einwände erhoben. Wie auch in der Planung beschrieben wird das Erscheinungsbild der Landschaft im Bereich des Mühlenberges insbesondere durch den Baumverlust verändert. Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Prüfung des Baumerhalts hingewiesen. Gerade der vorhandene, teilweise ältere als auch linienartige Bestand ist für zahlreiche Arten von Bedeutung.
- **Heckenpflanzung** - Die Zuordnung der Heckenpflanzung zu den einzelnen privaten Grundstücken und somit in den Verantwortungsbereich der privaten Bauherren wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Erfahrungsgemäß wird das Ziel einer flächigen und übershirmten Hecke als Strukturaufwertung und Lebensraum für gebüschrütende Vogelarten nicht erreicht. Zielführender auch im Hinblick auf den Artenschutz ist die frühzeitige Anlage einer Hecke als Gesamtmaßnahme.
- **Entsiegelungsmaßnahme Ostvorstadt** - Der Ausschluss einer Neubebauung ist rechtlich zu sichern. **(3)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde*  
Keine Einwände

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*  
Keine Einwände

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

Die Brandschutzdienststelle im Sinne § 32 BbgBKG macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Nach den Planunterlagen wird die Löschwasserbereitstellung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Für das Gewerbegebiet beträgt der Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden. Für die Wohngebiete ist ein Löschwasserbedarf bei 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar. Der Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Friedländer Chaussee weist nach seiner Beschilderung nur eine Fördermenge von rund 48 m<sup>3</sup>/h aus. **(4)**



*Landkreis Oder-Spree, Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung*

- *Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht* – Wohngrundstücke sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree (LOS) anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt. Erholungs- und Gartengrundstücke sind gemäß AES an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen bzw. bestehende Anschlüsse sind beizubehalten, wenn diese Grundstücke weiterhin genutzt werden. Gewerbe sind mit Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten. Die anfallenden hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Überlassungspflichtig sind diese Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis Oder-Spree keine Verwertung nachgewiesen wird.
- *Anforderungen an die Verkehrsflächen* - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrts Höhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.
- *Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen* – Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der hier anliegenden Entsorgungsgrundstücke sicherstellen zu können. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird. Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1. 100-liter-Behältern 30 Meter. Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.
- *Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)*- In der Stellungnahme werden Behältergrößen, Entsorgungszyklen für Wohngrundstücke, Erholungsgrundstücke, Gartengrundstücke benannt.

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

Keine Einwände

*Landkreis Oder-Spree Amt für Straßenverkehr und Ordnung, Sachgebiet Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten*

Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes gibt es zur o. g. Bebauungsplan folgendes zu beachten: Bei einem Ausbau oder Umbau von Anliegerstraßen/-Wege und die damit verbunde-



ne Anbindung an Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen, ist vorher eine Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen. Die Erreichbarkeit der angeschlossenen Grundstücke muss für alle Verkehrsarten, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Müllabfuhr, gewährleistet werden. Bei Straßen mit häufigerem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 5,00 m zweckmäßig, die eine Lkw/Pkw-Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit möglich macht. Je nach Begegnungshäufigkeit und Lkw-Anteil sind bei geringen Fahrgassenbreiten in entsprechenden Abständen im erforderlichen Maß Ausweichmöglichkeiten vorzusehen. Für Straßen mit geringen Verkehrsaufkommen und wenig Begegnungsverkehr kann die Fahrgassenbreite 3,50 m betragen. Sie bietet so viel Platz, dass sich ein Pkw und ein Radfahrer begegnen können und Feuerwehr, Lkw und Müllfahrzeuge eine ausreichende Fahrmöglichkeit vorfinden. Bei Straßen mit häufigerem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 4,00 m zweckmäßig, die eine Pkw/Pkw-Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit möglich macht. Je nach Begegnungshäufigkeit und Lkw-Anteil sind bei geringen Fahrgassenbreiten in entsprechenden Abständen im erforderlichen Maß Ausweichmöglichkeiten vorzusehen. Neben Abstellmöglichkeiten in privaten Garagen sollten zusätzlich Abstellmöglichkeiten (z. B. Senkrechtaufstellung) vorhanden sein, die möglichst den Häusern zugeordnet sein sollten. Werden Sackgassen mit nur geringer Fahrgassenbreite angelegt so ist zu prüfen, ob Wendemanöver an Grundstückseinfahrten durchgeführt werden können. Ist dies nicht möglich, so ist die Länge der Sackgasse auf max. 60 m zu begrenzen oder es sind Schleifenstraßen einzurichten bzw. eine Wendeanlage zu schaffen. (Pkw - ca. 13 m x 9 m und Lkw - ca. 22 m x 15,5 m) Die Richtlinien für Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte ( RAS-K 1 ) sind bei der Anbindung an Straßen einzuhalten.

#### *Landkreis Oder-Spree Kämmerei und Kreiskasse - AG ÖPNV*

Von Seiten des Fachbereiches ÖPNV gibt es keine Einwände zum o. g. B-Planentwurf. Das Plangebiet kann durch die Buslinien 401 Beeskow - Friedland - EHST und 402 Beeskow - Friedland - Lieberose mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen werden. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt Beeskow einen Halt auf der B168 nahe der Erschließungsstraße mit dem zuständigen Straßenbaulastträger und der BOS GmbH als bedienendes Verkehrsunternehmen vereinbart. Eine innere Erschließung des BP-Gebietes wird hier ausgeschlossen.

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5*  
s. Kapitel I.3.2 „Übergeordnete Planungen“

*Landesamt für Umwelt (LfU) - Immissionsschutz*  
s. Kapitel II.3.1.3 „Emissionen“

#### *Landesamt für Umwelt (LfU) – Wasserwirtschaft*

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belange - Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 07.05.2018 eine Stellungnahme abgegeben Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### *Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde*

- Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen durch die Untere Forstbehörde (uFB), Oberförsterei Briesen, wurde festgestellt, dass Wald gem. § 2 LWaldG betroffen ist.
- Die im Entwurf zum Planbereich des B-Plan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" der Stadt Beeskow betroffene Waldfläche befindet sich im Waldgebiet Nr. 174 (Friedland) der Forstabteilung 4581 x 2 im Revier Beeskow der Oberförsterei Briesen. Im Plangebiet sind in der Gemarkung Beeskow, Flur 14 auf den Flurstücken 59 anteilig und 44/1 anteilig die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG durch die untere Forstbehörde festgestellt worden (siehe Anlage 2 dieser Tabelle - Kartendarstellung zur Feststellung der Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG). Die Größe der betroffenen Wald fläche wurde mit insgesamt 2.459 m ermittelt. Der örtliche Waldanteil beträgt in der Gemarkung Beeskow 18 % und wird forst-



politisch als problematisch angesehen. Nach den Regelungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und LWaldG ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, als Lebens- und Bildungsraum, als Ort der Erholung sowie seiner Bedeutung als nachwachsende Rohstoff- und Einkommensquelle zu erhalten und durch funktionengerechte Bewirtschaftungsmaßnahmen nachhaltig zu sichern. Aus diesem Grund ist Wald grundsätzlich von einer Planung auszunehmen bzw. der Eingriff in diesen weitestgehend zu minimieren. Nach den vorgelegten Entwurfsunterlagen (Stand: Mai 2019) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches ein flächiger Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes mit waldartigem Charakter. Nach den Regelungen des § 32 Absatz 1 Nummer 6 LWaldG ist die untere Forstbehörde zuständig für die Feststellung der Waldeigenschaft. Dies erfolgt unabhängig von der Lage des Waldes. Nach Prüfung der Unterlagen wurde durch die untere Forstbehörde der sich im Planungsbereich befindliche flächige Gehölzbestand begutachtet. Im Ergebnis der Prüfung wurde durch die uFB die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG festgestellt. Die Bauleitplanung erfolgt als ein Planungsprozess, in der gesetzliche Vorgaben und stadtplanerische Interessen miteinander abzuwägen sind. Gegenüber den Planungsunterlagen, die für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erstellt wurden, hat sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergeben, dass auf die vollständige Rodung, der mit Laubbäumen bestandenen Fläche verzichtet wird. Weiterhin ist es beabsichtigt, zur Errichtung eines Schallschutzwalles (Wall B) im Süden des Laubgehölzbestandes kleinflächig, auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> eine Rodung durchzuführen. Der Ersatz soll gewährleistet werden durch die Neupflanzung eines flächigen Gehölzes im Verhältnis von 1 : 1, unter der Voraussetzung, dass heimische Laubgehölze verschiedener Arten eingesetzt werden und sich somit ein höherwertiges, artenreiches Biotop entwickelt. Nach § 8 Abs. 3 LWaldG sind nachteilige Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes als Kompensationsmaßnahme auszugleichen. Das Größenverhältnis der Kompensationsmaßnahme zur Umwandlungsfläche beträgt regelmäßig mindestens 1:1 in Form einer Erstaufforstung. Bei dauerhafter Umwandlung je nach den ausgewiesenen abwägungsrelevanten Waldfunktionen und dem Ausmaß der nachteiligen Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktion in der Regel ein Vielfaches. Waldfunktionen stellen die Wirkungen des Waldes dar, die der Allgemeinheit zur Daseinsvorsorge dienen. Diese Wirkungen werden mit dem Instrument der Waldfunktionskartierung (WFK) erfasst und kartenmäßig dargestellt. Die Waldfunktionskartierung erfolgt durch die untere Forstbehörde eigen-tumsübergreifend gemäß § 1 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 32 Abs.1 Nr. 3 des LWaldG. Gemäß der Anleitung zur Waldfunktionskartierung wurde durch die untere Forstbehörde für den betroffenen Wald gem. § 2 LWaldG keine abwägungsrelevante Waldfunktion festgestellt.

- Dem Planungsentwurf der Stadt Beeskow zum Bebauungsplane Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" und die Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Mai 2019) stimmt die Untere Forstbehörde hinsichtlich der Darstellung des Geltungsbereiches zu.
- Eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald gem.§ 8 LWaldG in eine andere Nutzungsart, hier für die Errichtung eines Wall zum Schallschutz auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup>, wird durch die Untere Forstbehörde in Aussicht gestellt.
- Hinweis: Im Falle eines Bauantragsverfahrens, darf Wald gemäß § 8 LWaldG nur mit vorheriger Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden.





### Bild - Skizze zum festgestellten Wald im BP-Gebiet gem. §2 LWaldG (5)

#### Landesbetrieb Straßenwesen

Nach Sichtung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Hinweise aus der Stellungnahme vom 25.05.2018 geprüft und textlich eingearbeitet wurden. Die zeichnerische Darstellung, den vorhandenen *Geh-/Radweg* aus dem Plangebiet herauszunehmen, bitte ich im Nachgang zu korrigieren. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen keine Einwände. (6)

#### 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 o. g. Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 28.09.2020 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstr. 95, 10117 Berlin. 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 wurden im Rahmen der erteilten Erlaubnis 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. (7)

#### Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Inhalt des Bebauungsplanes (ca. 5,4ha) ist, die derzeitige hauptsächliche Nutzung als Wochenendhaussiedlung einer rechtmäßigen Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsgebietes der Stadt und ist im rechtskräftigen FNP neben gemischter Baufläche als Landwirtschaftsfläche aber größtenteils als **Grünfläche** eingetragen. Die Planfläche ist kein flächenmäßiger Bestandteil eines Naturschutz- oder Land-



schaftsschutzgebietes und es befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Geschützte Biotope innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

- Die Notwendigkeit der Nutzungsänderung wird mit dem bestehenden Bedarf an Eigenheimgrundstücken begründet. Beeskow ist ausgewiesenes Mittelzentrum, woraus sich ein gewisser Versorgungsauftrag ergibt. Der ehemals vorgesehene Standort Südwald mit 24ha wurde auf 4ha reduziert, da sich in der Größenordnung keine Genehmigungsmöglichkeit abzeichnete. Diese Reduzierung der Planfläche wurde auch aus Sicht der Naturschutzverbände begrüßt.
- Dennoch zeichnen sich auch für diesen Standort Konflikte aus Natur- und Artenschutzsicht ab: So wurden 39 Brutvogelarten mit 103 Brutpaaren und 5 Fledermausarten festgestellt. Der im Plangebiet befindliche Gehölz- und Baumbestand ist demzufolge Lebensraum vieler geschützter Tierarten und prägend für das Landschaftsbild in diesem Bereich. Anlagebedingt ist nahezu von einem vollständigen Verlust dieses Lebensraumes auszugehen.
- Im Immissionsgutachten wird belegt, dass die Umgebungsgeräusche (Schallgutachten) z. Teil ohne Schutzmaßnahmen ein Wohnen unmöglich machen. Daher ist es notwendig, Schutzwälle anzulegen. Allerdings kann von den Wällen lediglich eine Minderung der Geräuschimmission ausgehen, eine verminderte Dauerbelastung verbleibt. Es stellt sich daher grundsätzlich die Frage, ob es sich hier um einen geeigneten Standort für zukünftige Eigenheimwohnnutzung handelt.
- Grundsätzlich ist die Nachnutzung eines bereits urban genutzten und vorgeprägten Bereiches einer noch unbebauten Fläche vorzuziehen. Die Verbände nehmen darüber hinaus zur Kenntnis, dass die Fläche Bestandteil der Satzung ist, zur „Kernstadt“ gehört und dem Innenbereich zugeordnet wurde.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insbesondere zu fordern, dass **alle** ermittelten Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs-/Ausgleichsplanes (Entwurf-Stand April 2019) rechtsverbindlich festgesetzt und umgesetzt werden. Kompensationsbedürftig sind hierbei insbesondere: ca. 13.000m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand;; Überschüttung von ca. 5.700m<sup>2</sup>; neben Obstbäumen und untermaßigen Bäumen wird die Fällung von 78 Bäumen, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind (StU von 60cm), anlagebedingt notwendig; 2600m<sup>2</sup> Gehölzbestand sind zu roden; Eingriffe in das Landschaftsbild durch Baum- und Gehölzverlust und Wallaufschüttungen (entgegen der Unterlage sehen die Verbände hier durchaus weiteren Kompensationsbedarf, der Hinweis, dass aufgrund der Festsetzungen kein Eingriffstatbestand verbleibt, kann so nicht geteilt werden, zumal Junganpflanzungen mehrere Jahrzehnte brauchen, um den Eingriff annähernd zu kompensieren)
- **Zusätzliche Hinweise/Forderungen:** Für alle Kompensationspflanzungen gilt, dass eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege garantiert sein muss. Es sind grundsätzlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten vorzusehen. Der Einsatz von Wildobstarten und Blühgehölzen ist ergänzend möglich. Für die Obstwiese ist eine dauerhafte Pflege rechtsverbindlich zu regeln. Für die Massnahme am Friedländer Graben ist zu prüfen, ob es hier eines wasserrechtlichen Verfahrens bedarf. Neben den hydrologischen Belangen sind auch alle anderen Schutzgüter auf ihre Betroffenheit zu prüfen (Eingriff in Boden, Baumbestand/Artenschutz etc.). Für alle Baumpflanzungen ist im Vorfeld nachzuweisen, dass die Baumstandorte auch verfügbar sind.
- **FAZIT:** Die Verbände halten die Nachnutzung der Planfläche für eine Wohnnutzung für möglich, wenn alle mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensiert werden. Dafür bedarf es der rechtsverbindlichen Übernahme aller in der Eingriffs- Ausgleichsplanung ermittelten Kompensationsmaßnahmen. **(8)**

*Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



*IHK Ostbrandenburg*  
Keine Einwände

*Handwerkskammer Frankfurt (Oder)*

Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg hat derzeit keine Einwände zum B-Plan.

Medienversorger (Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH) und überregionale Versorgungsträger (GDMcom) s. Kapitel I.2.3 „Erschließung“

*Busverkehr Oder-Spree GmbH*

Nach Durchsicht der Unterlagen festgestellt werden, dass die Belange der Busverkehr Oder-Spree GmbH unberührt bleiben und somit keine Einwände bestehen. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich die Bushaltestellen "Beeskow, Ostkreuz" beidseitig in der Frankfurter Straße, die von den Buslinien 400, 401, 402 und 442 bedient werden. Mit einer Entfernung von durchschnittlich 260 m ist somit auch eine ÖPNV-Anbindung gegeben. Es ist zu bedenken, dass dazu allerdings eine entsprechende Zuwegung über die B 168 Voraussetzung ist. Es wird darum gebeten, diesen Umstand bei der Planung zu berücksichtigen. **(9)**

*Stadtverwaltung Beeskow*

- Im Rahmen der bisherigen Abstimmungsergebnisse sollen folgende Einänderungen in den BP erfolgen:
- Im Bereich des Lärmschutzwalls „A“ soll eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden (bislang im Wesentlichen private Grünfläche, z.T. Allgemeines Wohngebiet). Begründung: Es ist notwendig, den Lärmschutzwall vor der geplanten Bebauung zu errichten. Dies wird durch die Stadt Beeskow im Rahmen der Baufeldvorbereitung durchgeführt. Des Weiteren werden durch die Stadt Beeskow auf dem Lärmschutzwall Pflanzungen entsprechend Umweltbericht durchgeführt.
- Im Rahmen der Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 44/5 /6 und /7 werden Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ (bislang öffentliche Grünfläche) ausgewiesen. Begründung: Diese Flächen sind im Austausch für den nördlichen Lärmschutzwall im Bereich der Flurstücke 90 und 44/9. Dieser Bereich war bereits im Entwurf zum BP als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen von einzuhaltenden Verträgen mit dem Grundstückseigentümer ist hier eine Gesamtgröße WA auszuweisen.
- Änderung der Baugrenze im östlichen Plangebietsbereich – Vergrößerung des Baufeldes. Begründung: größere Flexibilität in diesem Bereich im Rahmen der Neubildung der Grundstücke (Umlegungsverfahren) **(10)**

*Zu (1)* - Pro Grundstück sind jeweils 1 Eigenheim mit max. 2 Wohnungen (z.B. 1 „Haupt“- und 1 „Einlieger“ wohnung) angedacht. Begründung und Festsetzung werden daran angepaßt. Die Festsetzung Nr. 6 wird wie folgt geändert: von „Je Wohngebäude wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“ in „Je Wohngebäude *je Baugrundstück* wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“. Die Begründung wird an den Sachverhalt angepaßt.

*Zu (2)*

- Die Anpassung zur Anzahl der Wohngebäude wird vorgenommen. Pro Grundstück sind jeweils 1 Eigenheim mit max. 2 Wohnungen (z.B. 1 „Haupt“- und 1 „Einlieger“ wohnung) angedacht. Begründung und Festsetzung werden daran angepaßt. Die Festsetzung Nr. 6 wird wie folgt geändert: von „Je Wohngebäude wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“ in „Je Wohngebäude *je Baugrundstück* wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“. Die Begründung wird an den Sachverhalt angepaßt



- Regenwasser ist im Grundsatz auf den jeweiligen Baugrundstücken der Versickerung zuzuführen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Aufgrund der im Plangebiet herrschenden topographischen und geologischen Bedingungen wird für den Fall, daß eine Versickerung nicht 100%ig auf den Baugrundstücken erfolgen kann, folgende textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen: „Die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken im Plangebiet auf die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentlichen Grünflächen "a", "b", "d" und "e" und die Waldfläche "c" ist unter folgender Prämisse zulässig: es darf nur der Anteil eingeleitet werden, der nachweislich nicht auf den Baugrundstücken der Versickerung zugeführt werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB“

Die Zulässigkeit von Versickerungsanlagen innerhalb der Grünflächen wird durch folgende textliche Festsetzung abgesichert: „Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "a", "b", "d" und "e" sowie innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser (Mulden, Rigolen, Sickerbecken, Regenrückhalteanlagen, Gräben) sowie Anlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB“

Darüber hinaus wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, daß die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Bereich für die Grundstückseigentümer kostenpflichtig ist.

Die Begründung zum BP wird entsprechend angepaßt.

In der Anlage 2 zur Begründung zum BP wird nachgewiesen, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

- Die Lärmschutzwälle befinden sich entsprechend Abwägung der Stellungnahme der Stadt Beeskow nunmehr nur innerhalb von festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Lärmschutzwälle werden durch die Stadt Beeskow im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlagen in Vorbereitung der Vermarktung der Grundstücke gebaut. Die textlichen Festsetzungen 11 und 12 schreiben die Errichtung der Lärmschutzwälle zwingend vor, d.h. Bauanträge für die WA sind erst nach Erstellung der Lärmschutzwälle möglich. Ein zusätzlicher entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen.
- Der Bau der Regenentwässerungsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

### Zu (3)

- In Auswertung der Stellungnahme der uNB ist eine nochmalige Abstimmung mit der uNB erfolgt (02.07.2019), mit folgendem Ergebnis (über die bereits festgelegten Maßnahmen hinaus):
  - Die Untersuchung zu den Fledermäusen (Graues und Braunes Langohr) wurde dahingehend ergänzt, dass eindeutig geklärt ist, welche der beiden Spezies im Plangebiet vorkommen.
  - Für die Freibrüter stehen die Bereiche der öffentlichen Grünfläche d zur Verfügung. Nach Kartierung ist dieser Bereich durch die Boden- und Freibrüter (Gelbspötter, Bluthänfling, Girlitz) noch nicht besetzt. Entsprechend der vorgesehenen Maßnahmen soll hier ein Streuobstwiese, angelegt und extensiv gepflegt werden. Somit finden diese Arten im Plangebiet auch weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
  - Durch die Stadt Beeskow werden vor Vermarktung der Grundstücke im Plangebietsbereich die Lärmschutzwälle angelegt. In diesem Zusammenhang erfolgen auch die Pflanzmaßnahmen im Bereich des Lärmschutzwalls (A) und an der Südgrenze des Plangebietes.
  - Zur Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für auf Gebäude angewiesene Vögel sowie als Sommerquartier für auf Gebäude angewiesene Fledermäuse bleibt der bereit ungenutzte Bungalow auf Flurstück 44/4 erhalten und wird in die Obststreuwiese integriert.
  - Der vorhandene Baumbestand im Bereich westlich der neuen Verkehrserschließung kann nicht erhalten werden. Infolge der Neuordnung des Plangebietes sind hier Bau-



flächen vorgesehen. Demgegenüber stehen jedoch eine Reihe von Maßnahmen im Plangebiet, die bereits festgesetzt sind – ein erheblicher Teil des Plangebietes ist als Grünfläche (privat und öffentlich) festgesetzt; hier ist ein Maßnahmenmix vorgesehen (z.B. Oststreuwiese (Fläche d), Erhalt und ökologische Verbesserung des Wäldchens an der B168 (Fläche c); Pflanzungen im Bereich des Regenwasserbeckens (Fläche a); Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls (A) und an der Südgrenze des Plangebietes; Pflanzungen im Bereich der Baugrundstücke. Außerdem werden außerhalb des Plangebietes weitere Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

- (s. auch Ergebnisprotokoll zur Beratung mit der uNB LOS am 02.07.2019 – Anlage 3 zur Begründung)
- Die Maßnahme „**Ostvorstadt**“ wird durch die Stadt Beeskow gesichert.

#### Zu (4)

- Die Versorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Beeskow als Träger des Brand-schutzes abgesichert. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) wird im BP nicht festgesetzt.

#### Zu (5)

Die Waldumwandlung wird durch die Stadt Beeskow sichergestellt (gilt für den Bereich des geplanten Lärmschutzwalles). Für die im GEE befindliche Fläche ist die Waldumwandlung durch den Grundstückseigentümer zu beantragen.

Die als Wald festgestellte und als solche im Plan verbleibende Fläche wird in der Planzeichnung des BP als Wald dargestellt (im Entwurf zum BP – April 2019) war hier eine öffentliche Grünfläche dargestellt)

#### Zu (6)

Der vorhandene *Geh-/Radweg* ist bereits im Entwurf zum BP – Planzeichnung – vom April 2019 nicht mehr Bestand des BP-Gebietes.

#### Zu (7)

Da einerseits entsprechend Stellungnahme noch keine konkreten Maßnahmen gestattet sind und Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt werden und andererseits bei ähnlichen Beteiligungen der CENEXO bei Planungen im Siedlungsgebiet von Beeskow durch die CENEXO keine Einwendungen erhoben wurden, wird auf die Beteiligung der CENEXO zum vorliegenden BP verzichtet.

#### Zu (8)

- Die Aussagen der Verbände können so nicht geteilt werden. Es ist nicht anlagebedingt von einem nahezu vollständigen Verlust des Lebensraumes auszugehen. Ein erheblicher Teil des Plangebietes ist als Grünfläche (privat und öffentlich) festgesetzt; hier ist ein Maßnahmenmix vorgesehen (z.B. Oststreuwiese (Fläche d), Erhalt und ökologische Verbesserung des „Wäldchens“ an der B168 (Fläche c); Pflanzungen im Bereich des Regenwasserbeckens (Fläche a); Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls (A) und an der Südgrenze des Plangebietes. Der Bereich des Plangebietes ist kein „typisches Eigenheimentwicklungsgebiet“. Die Entwicklung wird sich über einen gewissen Zeitraum hinziehen, sodaß der Wandel auch für die vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten vonstatten geht. Mit der uNB LOS sind die Maßnahmen im Plangebiet entsprechend abgestimmt. Über die Maßnahmen im Plangebiet hinaus sind auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen, die ebenfalls mit der uNB LOS abgestimmt wurden. (s. auch Abstimmungsprotokoll mit der uNB LOS Anlage 2 zur Begründung)
- Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungslage Beeskow und bereits durch Siedlungstätigkeit geprägt. Aus der auch in der Begründung zum BP zitierten Studie über Möglichkeiten der Wohnbaulandentwicklung in Beeskow geht hervor, dass die Möglichkeiten der



Stadt Beeskow durch eine Reihe von Faktoren (auch Natur- und Artenschutz, Waldbestand, vorhandene Schutzgebiete (Naturschutz, Wasser), Hochwasserbereiche der Spree) limitiert sind. Beeskow als Mittelzentrum muß jedoch die verbleibenden Möglichkeiten nutzen, um für die Wohnungsbauentwicklung vorzusorgen. Die Lärmschutzwälle sorgen für Lärmentwicklungen im Plangebiet, die den derzeit geltenden Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete entsprechen.

- Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
- Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Da die Maßnahmen festgelegt (und soweit diese im Plangebiet durchzuführen sind auch festgesetzt) und mit der uNB LOS abgestimmt sind, werden diese durch die Stadt Beeskow auch durchgeführt (Ausnahme Festsetzungen innerhalb der geplanten Baugrundstücke/ privaten Grünflächen – hier obliegt die Umsetzung den zukünftigen Grundstücksbesitzern). Mit der uNB LOS sind die Maßnahmen entsprechend abgestimmt. Über die Maßnahmen im Plangebiet hinaus sind auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen, die ebenfalls mit der uNB LOS abgestimmt wurden. (s. auch Abstimmungsprotokoll mit der uNB LOS Anlage 5 zur Abwägungsliste)
- Sämtliche Maßnahmen außerhalb der privaten Grünflächen werden durch die Stadt Beeskow umgesetzt. Zur Maßnahme am Friedländer Graben sind seitens des Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ keine Einwände erhoben worden. Die Maßnahme ist durch die uNB LOS begrüßt worden.

#### *Zu (9)*

Eine entsprechende Zuwegung ist über den Fuß-/Radweg auf der Ostseite der B 168 (im Bereich des BP-Gebietes) bereits gegeben.

#### *Zu (10)*

Die Einänderungen in den BP erfolgen. Die wesentlichen Planungsinhalte werden dadurch nicht geändert.

Aufgrund der Abstimmungs- und Abwägungsergebnisse ergeben sich im Vergleich zum Entwurf (Stand April 2019) Änderungen – Änderung von privater in öffentliche Grünflächen, Verschiebungen der Grenzen Wohnbaufläche/ Grünflächen (die Summe der Flächen bleibt jedoch ca. erhalten, die Verschiebungen erfolgen in örtlicher Nähe), die für Lärmschutzwälle vorgesehenen Flächen werden vollständig als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, Verschiebung des als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen „Regenwassergrabens“ geringfügig nach Norden, Verschiebungen von Baugrenzen in geringfügigem Umfang. Außerdem wurde eine Anpassung der Planung an die aktuellen Katasterunterlagen (Fortschreibung im Katasteramt) vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht verändert, deshalb kann die Stadtverordnetenversammlung nach vorgenommener Abwägung entsprechend Abwägungsvorschlag den Bebauungsplan W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ als Satzung beschließen.



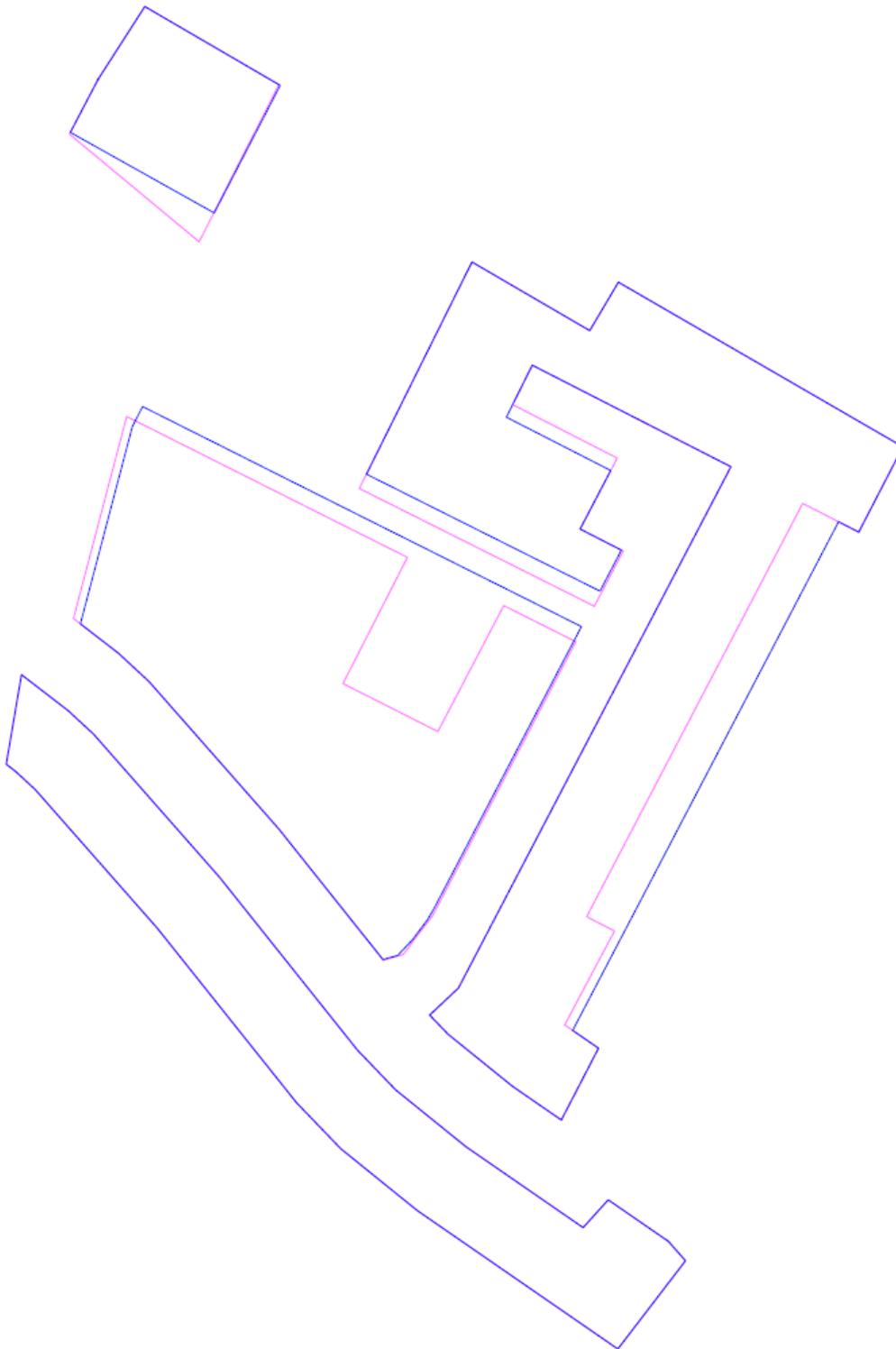


Bild – Vergleich der Baugrenzen Entwurf (Stand April 2019 = Unterlage zur Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB) und nach Abstimmung/ Abwägung/ Anpassung der Katasterunterlagen (Stand März 2020) – violett = geänderte Baugrenzen von 2019, blau = aktuelle Baugrenzen



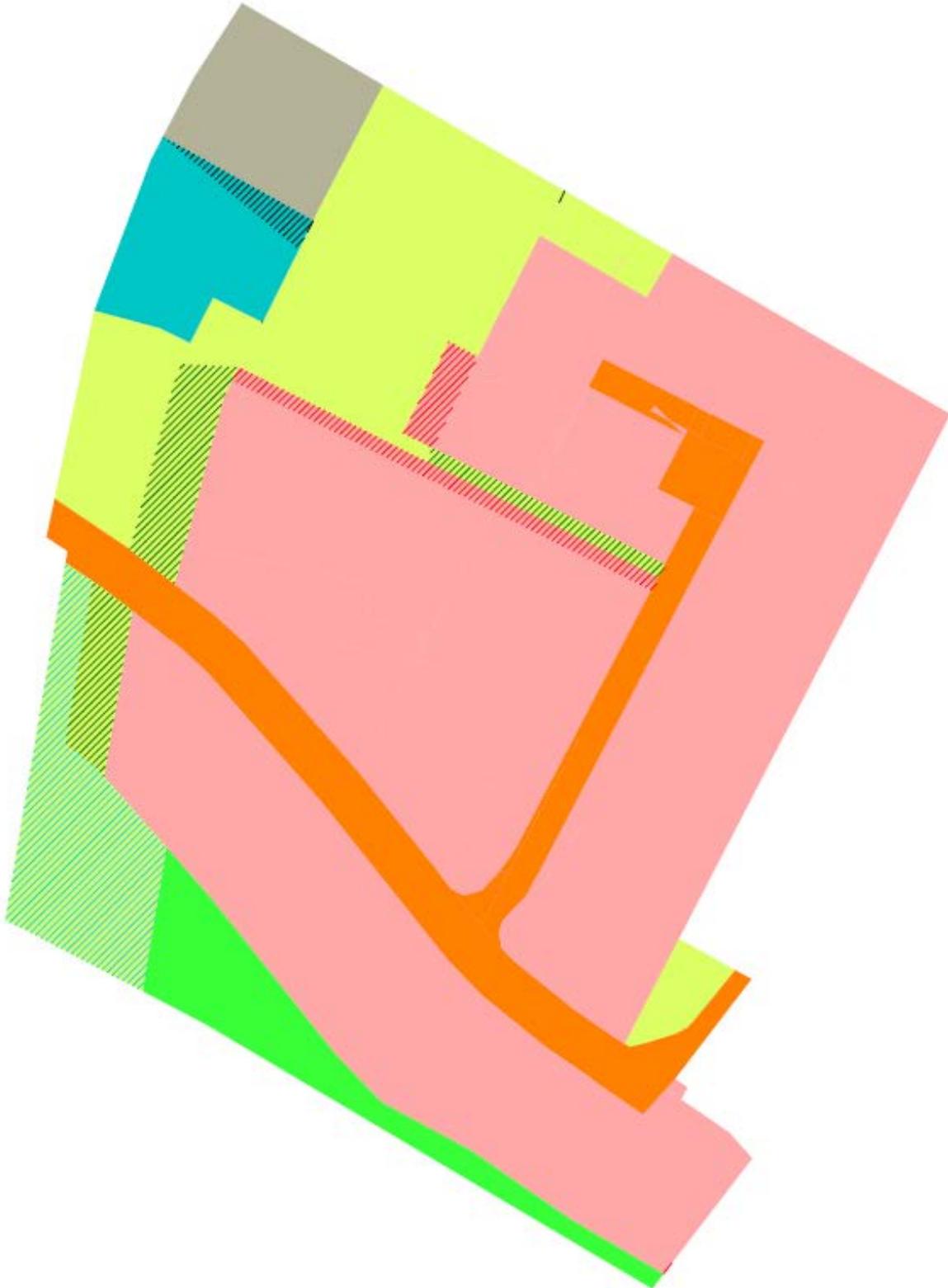


Bild - Blaue Schraffur – private Grünfläche in öffentliche Grünfläche, Grüne Schraffur – Allgemeines Wohngebiet in öffentliche Grünfläche, Rote Schraffur - öffentliche Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet, schwarze Schraffur – Gewerbegebiet in Wald (Katasterangleichung), blaue Fläche – Grünfläche in Wald (die Aussagen zur Behandlung der Fläche erfahren im Vergleich zu April 2019 keine Änderung)



## 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 Geschößanzahl 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.

Der festgestellte Waldbereich wird im BP als Fläche für Wald ausgewiesen. In diesem Bereich werden jedoch auch Maßnahmen für Natur und Landschaft 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 <sup>2</sup> )	GRZ	Bebaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m <sup>2</sup> )
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
<b>Summe WA</b>	<b>32.505</b>		<b>9.752</b>	<b>4.876</b>	<b>14.628</b>



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

\* 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



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 Plangebietes, 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. 12 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 Kellergeschosbereich 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 Niederschlagswasser 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 und im Plan ausgewiesen.

Die für die geplanten Lärmschutzanlagen ausgewiesenen Flächen werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

### *Wald*

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine Fläche im Westen des Plangebietes als Wald eingestuft. Diese wird, soweit keine anderweitige Ausweisung im Plangebiet erfolgt (öffentliche Grünfläche/ Lärmschutzanlage, GEE) als Fläche für Wald ausgewiesen. Für die geringfügige Fläche, die für die öffentliche Grünfläche/ Lärmschutzanlage und das GEE benötigt werden, ist die Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt worden.

### **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. 60 Wohnungen (s. textl. Festsetzung Nr. 6 – max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück) nicht überschreiten. Da eine Eigenheimbebauung vorgesehen ist, wird diese Zahl jedoch wahrscheinlich unterschritten, da 2 Wohnungen/ Eigenheim nach bisherigen Erfahrungen eher die Ausnahme bilden (z.B. Wohnung + Einliegerwohnung). 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 8,50 m) über die Trasse „Am Mühlenberg“ und davon abgehend als Sackgasse eine neue Planstraße (für ca. 30 Eigenheimgrundstücke). Es ist geplant, die Sackgasse dabei in den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Regelbreite von 8,50 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 angepaßt werden (Regelbreite „Am Mühlenberg“ ca. 3,00 m im Bestand, 5,00 m geplant). 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 Versickerungs-/ Ableitungsmulden und für eine Böschung im öffentlichen Verkehrsraum abgesichert werden muß.

Alle Trassen werden mit Gegenverkehr betrieben. Ggf. 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.

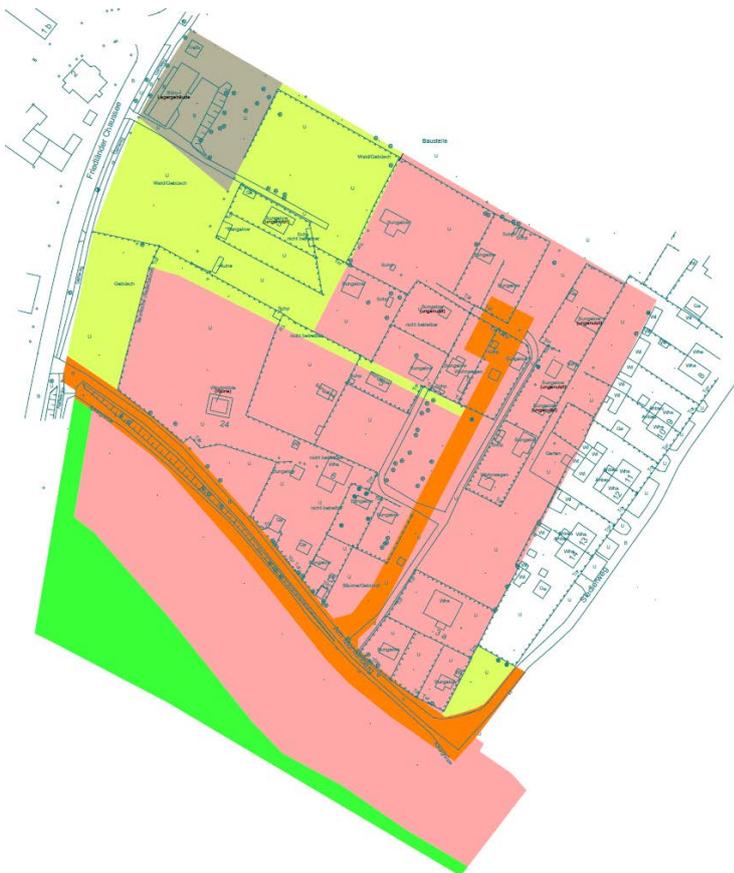


Bild – geplante Verkehrserschließung abgehend von der vorhandenen B168 = orange Fläche = Verkehrsfläche, rot = geplante Wohnbaufläche, grau = gewerbliche Baufläche (Stand Entwurf April 2019) – die endgültige Lösung ist geringfügig modifiziert (s. Planzeichnung Satzung März 2020)



## 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 in Teilen unverändert vor Ort auf den Baurundstücken stattfinden kann. Für die nachweisbar nicht auf den Grundstücken der Versickerung zugänglichen Anteile des Niederschlagswassers wird eine (kostenpflichtige) Einleitung in das geplante öffentliche System aus Mulden-/Grabensystem und Regenrückhalte-/Versickerungsbecken gestattet (textliche Festsetzung 8).

Für die festgesetzte Verkehrsfläche sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant, die auch der Ableitung des Niederschlagswassers dienen sollen. Für die bereits bekannten Probleme, hervorgerufen durch die Topographie/ Geologie 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 Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. (textliche Festsetzung Nr. 9)

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 Emissions-



zeitfaktor 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.

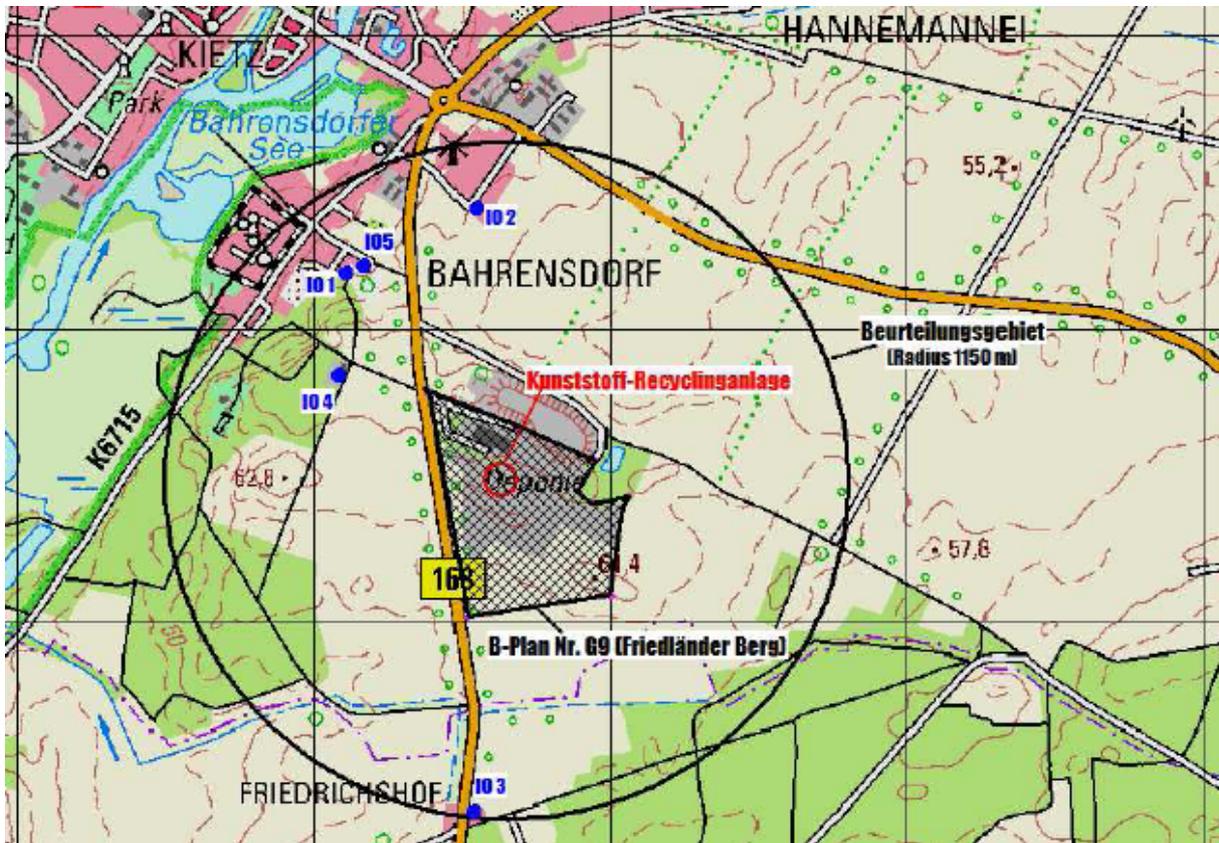


Bild - Ausschnitt Übersichtsplan Prognose der Staub-Immissionsbelastung

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).



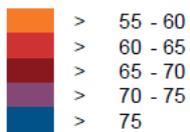
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W25 auf:



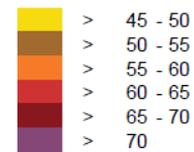
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W25

↑

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

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 19.06.2019 wie folgt zum BP-Entwurf Stellung genommen:

- Die in der letzten Stellungnahme des LfU gegebenen Hinweise zum Belang Immissionsschutz wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Anlagen- und Verkehrslärm) wurde eine Schallimmissionsprognose der sfi GmbH, Berichtsnummer: SFI-339-2019-4-1, vom 28.03.2019 vorgelegt. Darin wurden die Schalleinwirkungen im Geltungsbereich des B-Plans durch Kfz-gebundenen Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen und Anlagengeräusche bestimmt und nach den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 beurteilt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche wurden nach DIN



4109 ermittelt und dargestellt. Zur Schallimmissionsprognose ergehen folgende Hinweise und Nachforderungen:

- *Verkehrslärm* - Als Grundlage für die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurde die Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2025 herangezogen. In der zuvor genannten Straßenverkehrsprognose ist der gegenwärtige Abschnitt der Bundesstraße 246 bis Beeskow (Abzweig B 168) zukünftig als Kreisstraße eingestuft. Für diesen Abschnitt enthält die Straßenverkehrsprognose daher keine Verkehrszahlen. Es ist somit nicht nachvollziehbar wie das Ingenieurbüro einen DTV von 1.000 Kfz und einen Schwerlastverkehrsanteil von 13 % abgeschätzt hat.
- *Anlagenlärm – Verbrauchermarkt* - Es bestehen keine fachlichen Einwände.
- *Anlagenlärm – Gewerbefläche innerhalb des B-Plangebietes* - Für die zur Verfügung stehende Gewerbefläche innerhalb des Plangebietes wurden keine Aussagen getroffen. Da von dieser Fläche in Zukunft ebenfalls Emissionen ausgehen könnten oder werden, ist diese Fläche in den Berechnungen für Anlagenlärm zu berücksichtigen.
- *Maßgeblicher Außenlärmpegel* - Bei Überlagerung mehrerer Schallimmissionen (hier: Straßenverkehr und Gewerbe- bzw. Anlagenlärm) ist der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend DIN 4109-2:2018-01, Punkt 4.4.5.7 Überlagerung mehrerer Schallimmissionen, zu ermitteln.
- *Textliche Festsetzungen* - Gemäß „Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen“ des Landes Brandenburg ist die Festsetzung von Immissionszielwerten unzulässig. Sowohl die Vorschläge zu textlichen Festsetzungen innerhalb der Schallimmissionsprognose als auch in der Planzeichnung sind dahingehend zu überarbeiten. Im Rahmen einer Neuberechnung sind gegebenenfalls auch Aussagen zur Anordnung der Außenwohnbereiche zu treffen.
- *Fazit* - Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, Stand April 2019, keine grundsätzlichen Bedenken. Die Schallimmissionsprognose vom 28.03.2019 sowie die textlichen Festsetzungen sind entsprechend der o.g. Hinweise und Nachforderungen zu überarbeiten.

In Auswertung der Stellungnahme ist eine nochmalige Abstimmung mit dem LfU mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

Im Ergebnis sind die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 (Nr. lt. Plan zum Satzungsbeschuß) wie folgt zu modifizieren:

**Nr. 13 von** „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 westlich 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

**In** „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 auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen 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 Flächen besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich westlich der Linie **K-L** gesichert wird, dass sensible Wohnräume, keine offenbaren Fenster besitzen, die zur Friedländer Straße oder nach Norden oder nach Süden hin ausgerichtet sind.

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.

Dem Erfordernis der 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.

Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

→ Die wesentliche Änderung der Festsetzung im Vorschlag des LfU ist grau hinterlegt

**Nr. 14 von** „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

**In** „Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss nördlich der Linie **E-F** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche 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 der Li-



nie G-H nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich nördlich der Linie I-J im Bereich der dem Verbrauchermarkt zugewandten Fassadenseite keine maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Die Dammhöhe des Schallschutzwalles C beträgt mindestens 4 m über dem jeweils angrenzenden Gelände.

Dem Erfordernis des 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.

Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

→ mit der Neuformulierung sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

**Die weitere vom LfU geforderte Festsetzung** „Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Die entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind dem Gutachten "Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 26 „Wohnen Am Mühlenberg“ der Stadt Beeskow durch Anlagengeräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen, Berichtsnummer: SFI-339-2019-4-0, Berichtsdatum: 18.02.2019" zu entnehmen.“ ist als Festsetzung nicht möglich, da der Text auf Unterlagen außerhalb des Planwerks verweist. Der Text wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.



### 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
<b>Summe</b>	<b>6.441</b>		<b>4.989</b>

\* 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 <sup>2</sup> )	GRZ	Bebaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m <sup>2</sup> )
WA1	13.100	0,3	3.930	1.965	5.895
WA2	9.791	0,3	2.937	1.469	4.406
WA3	8.594	0,3	2.578	1.289	3.867
<b>Summe WA</b>	<b>31.485</b>		<b>9.485</b>	<b>4.723</b>	<b>14.168</b>
GEe	1.947	0,6	1.168	389**	1.557
Verkehrsfläche	5.106		2.725*		2.725*
<b>Gesamt-Summe</b>	<b>38.538</b>		<b>13.338</b>	<b>5.112</b>	<b>18.450</b>

\* Die Fläche ergibt sich aus folgender Hochrechnung:

Bestand „Am Mühlenberg“ und „Siedlerweg“ bleibt unverändert	1.645 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% 13.338 qm + 5.112/2 qm = 15.894 qm

Versiegelung 80% 5.112/2 qm x 0,8 = 2.045 qm

Summe Versiegelung 17.939 qm

Summe mögliche Versiegelung Planung 17.939 qm

- Versiegelung Bestand 4.989 qm

Ergibt eine Mehrversiegelung von 12.950 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 <b>12 950 m<sup>2</sup> (E 1)</b>	<b>K 1</b> flächige Bepflanzung der Wälle (insg. 6 400m <sup>2</sup> )	3 330 m <sup>2</sup>	1 : 2	1 665 m <sup>2</sup>
		<b>K 2</b> Umwandlung Intensivacker in Grünfläche (	2 000 m <sup>2</sup>	1 : 2	1 000 m <sup>2</sup>
		<b>K 3</b> Pflanzung Strauchhecke mit Überhältern	1 025 m <sup>2</sup>	1 : 2	512 m <sup>2</sup>
		<b>K 4</b> ökologische Aufwertung Laubgehölz	2 400 m <sup>2</sup>	1 : 3	800 m <sup>2</sup>
		<b>K 5</b> Anlage Obstwiese	4 000 m <sup>2</sup>	1 : 2	2 000 m <sup>2</sup>
		<b>K 6</b> Umpflanzung Versickerungsmulde	800 m <sup>2</sup>	1 : 2	400 m <sup>2</sup>
		<b>Zwischensumme</b>			<b>6 377 m<sup>2</sup></b>
Boden	Überschüttung 5 740 m <sup>2</sup> ( <b>E 2</b> )	Flächige Pflanzung der Wälle ( <b>K 1</b> )	2 870 m <sup>2</sup>	0,5 : 1	5 740 m <sup>2</sup>



Biotope	Verlust flächiger Gehölzbestand (E 4)	Flächige Bepflanzung der Wälle (K 1)	200 m <sup>2</sup>	1 : 1	200 m <sup>2</sup>
Pflanzen	Verlust 78 Einzelbäume Bedarf 155 Bäume (E 3)	Pflanzung auf Grundstücken	30 Stk.	Baum- schutz- satzung	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 m<sup>2</sup> wird durch eine Maßnahme zur ökologischen Aufwertung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Stadt Beeskow kompensiert (s. Umweltbericht).

Schutzgut Pflanzen Pflanzung von 105 Bäumen (einheimische, standortgerechte Laubbäume) im Stadtgebiet von Beeskow (aus dem Vorhaben „Ostvorstadt“ und auf der Fläche Hauptfriedhof Beeskow – s. Umweltbericht)

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. Da auch Einliegerwohnungen möglich sein sollen, wird die Höchstzahl der Wohnungen / Wohngebäude mit 2 festgesetzt.

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 überörtliches Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums und über geplante Sickerbauwerke im Plangebiet des BP (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 Mühlberg“ 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 Straße Am Mühlenberg und Siedlerweg werden im Plangebietsbereich an die Erfordernisse angepaßt (Querschnittserweiterung)

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	13.100 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO)	x 13.100 qm =	
3.930 + 1.965		5.895 qm

WA 2

Größe WA 2	9.791 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO)	x 9.791 qm =	
2.937 + 1.469		4.406 qm

WA 3

Größe WA 3	8.594 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO)	x 8.594 qm =	
2.578 + 1.289		3.867 qm

GEe

Größe GEe	1.947 qm
-----------	----------



Zul. GRZ 0,6 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO, Kappungsgrenze bei 0,8)  
 x 1.947 qm = 1.557 qm  
 1.168 + 389

Verkehrsfläche	5.106 qm	
Bestand „Am Mühlenberg“ und „Siedlerweg“ mit Straßen- verbreiterung von ca. 3,00 m auf 5,00 m		1.645 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	
		2.725 qm

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

Versiegelungsfläche gesamt 17.939 qm

Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (4.989 qm) ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 12.950 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 Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine Fläche im Westen des Plangebietes als Wald eingestuft. Diese wird, soweit keine anderweitige Ausweisung im Plangebiet erfolgt (öffentliche Grünfläche/ Lärmschutzanlage, GEe) als Fläche für Wald ausgewiesen. Für die geringfügige Fläche, die für die öffentliche Grünfläche/ Lärmschutzanlage und das GEe benötigt werden, ist die Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde in Aussicht gestellt worden.

## **4 Flächenbilanz**

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 53.606 qm

Davon:

▪ Allgemeines Wohngebiet	31.485 qm	
▪ Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.947 qm	
▪ Verkehrsfläche	5.108 qm	
▪ Grünfläche	13.153 qm	
Davon private Grünfläche		2.070 qm
Davon öffentliche Grünfläche		11.083 qm
▪ Waldfläche	1.913 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 Satzungsbeschluß 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 2020/2021 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2021 zu rechnen.

#### *Kosten*

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

### **IV. 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)



Anlage 2 - Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis (DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020) (Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plan-  
gebiet



## Anlage 3

**Ergebnisprotokoll zur Beratung**

(und daran anschließende Aktivitäten)



Tel.: 03361/57789  
Fax: 03361/710493  
e-mail: frank.wildschuetz@bestplan.de

- Ort: Beeskow, uNB LOS  
Termin: 02.07.2019; 10.30 Uhr
- Teilnehmer: Frau Schulze uNB LOS  
Herr Ittermann uNB LOS  
Frau Bartelt Stadt Beeskow  
Herr Püchner IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH  
Herr Wildschütz BESTPLAN GmbH
- Thema: Abstimmung zu naturschutzfachlichen Bedenken/ Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(2) BauGB) – Stellungnahme der uNB LOS vom 19.06.2019 zum Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“  
Abarbeitung der Resultate der Besprechung
- 01 Nach Aussage der uNB in der o.g. Stellungnahme werden Belange des Besonderen Artenschutzes durch das Vorhaben berührt, die nicht abschließend geprüft werden konnten.
- **Brutvogelarten** - Es ist kein Nachweis erbracht, dass die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbote reicht es nicht aus, dass potenziell geeignete Ausweichlebensräume außerhalb des Vorhabensgebietes vorhanden sind.
  - **Fledermäuse** - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen besondere Anforderungen erfüllen. Vor allem müssen sie mit Eintreten der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen ohne zeitliche Verzögerung wirksam sein. Sie müssen weiterhin die vorhabenbedingt beeinträchtigten Lebensstätten auch in räumlicher Hinsicht funktional lückenlos ersetzen. Dies wurde im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag nicht ausreichend beachtet.
  - **Bäume** - Gegen die vollständige Fällung des Baumbestandes werden Einwände erhoben.
  - **Heckenpflanzung** - Die Zuordnung der Heckenpflanzung zu den einzelnen privaten Grundstücken und somit in den Verantwortungsbereich der privaten Bauherren wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.
- 02 Im Rahmen des Gesprächs ist durch Herrn Ittermann vorgebracht worden, dass ihm zur Stellungnahme die Anlagen zur Artenerhebung (Ergebnisbericht faunistische Erfassung, Brunkow, 21.10.2018) nicht vorgelegen haben. Diese wurden im Rahmen der Beratung nochmals übergeben (die Unterlagen waren Bestandteil der dem LOS zur Beteiligung übergebenen Papierunterlagen und waren Bestandteil der durch die Stadt Beeskow auf der städtischen homepage einzusehenden Daten zum Vorhaben).



03

Durch die Stadt Beeskow wurden im Gespräch die seitens der Stadt vorgesehenen Maßnahmen außerhalb und innerhalb des Plangebietes nochmals erläutert. Insbesondere zu den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden dargestellt:

Maßnahmen im „öffentlichen Bereich“

- Erhalt des „Wäldchens“ im Westen des Plangebietes und dessen ökologische Aufwertung (Grünfläche „c“),
- Anlage einer Streuobstwiese und deren extensive Bewirtschaftung (Grünfläche „d“),
- Bepflanzung der Lärmschutzwälle („B“ und „C“),
- Randbepflanzung Grünfläche „a“,

Maßnahmen im „privaten Bereich“

- Baumpflanzungen auf jedem Baugrundstück
- Bepflanzung der privaten Grünfläche an der südlichen Plangebietsgrenze, u.a. durch eine Laubgehölzhecke von mind 3,0 m Breite

Der Anregung der uNB, die vorgenannte Heckenpflanzung im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen vorab durch die Stadt Beeskow durchzuführen, kann durch die Stadt Beeskow aus wirtschaftlichen Gründen nicht gefolgt werden.

Die Stadt Beeskow erklärt sich jedoch über die bereits genannten Maßnahmen hinaus bereit, im Bereich der Grünfläche „d“ bauliche Anlagen (Hochbauten) – mindestens 1 Bungalow – im Bestand zu erhalten, als Ausweichquartier für gebäudebezogene Vogel- und Fledermausarten.

Demnach stehen im Rahmen der Umsetzung der Planung verschiedene Strukturen im Plangebiet bereit (waldähnlich, Gebüsch- und Heckenstrukturen, extensiv gepflegte Offenflächen und Gebäude (nur als Angebot für den Tierbestand)), die den im Plangebiet vorkommenden Arten zur Verfügung stehen – vor Beginn der Bauungsphase auf den geplanten Eigenheimbereichen.

Lt. AFB ist sowohl bei den für die Höhlenbrüter aufzuhängenden Nistkästen als auch bei den für die Fledermäuse anzubringenden Quartieren vorgesehen, dass dies je zur Hälfte im Geltungsbereich zu erfolgen hat (sowohl im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen, als auch im Bereich der zukünftigen Eigenheimgrundstücke).



Darüber hinaus ist durch die Eigenart des Gebietes mit einer zeitversetzten Entwicklung zu rechnen. Durch die bereits vorhandene Eigentümerstruktur ist damit zu rechnen, dass sich die Bebauung der einzelnen Grundstücke über eine Reihe von Jahren hinziehen wird. Vorhandene Strukturen werden nicht mit einem Mal flächendeckend aufgelöst.

Bezüglich der Baumfällungen fällt besonders die zentrale Baumgruppe westlich der neuen Erschließungstrasse ins Gewicht. Durch die notwendige Erschließung Richtung Norden wäre der Erhalt nur möglich, wenn eine weitere öffentliche Grünfläche in die Planung aufgenommen wird. Nach Einordnung der Grünflächen „c“ und „d“ in Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sieht die Stadt Beeskow hier jedoch eine Grenze der Umsetzungsfähigkeit der Planung im Sinne einer tendenziell kostenneutralen Umsetzung für die Stadt Beeskow. Die Bäume können somit nicht zur Erhaltung festgesetzt werden.

Bei Bäumen im Randbereich besteht die Problematik der Verkehrssicherungspflicht. Ein Erhalt der Bäume ist wahrscheinlich, wird aufgrund des vorgenannten Aspekts jedoch nicht im BP festgesetzt. (demgegenüber stehen die vorgenannten Maßnahmen – „Walderhalt“ und des ökologische Aufwertung, Streuobstwiese, Bepflanzung der südlichen privaten Grünfläche, Bepflanzung der Lärmschutzwälle, Pflanzungen auf den Baugrundstücken)

04

Im Ergebnis der Beratung ist durch die uNB eine Nachbegutachtung zu Fledermäusen gefordert worden (insbesondere Braunes und Graues Langohr). Das Ergebnis liegt diesem Protokoll als Anlage bei. Das Ergebnis schätzt der Gutachter wie folgt ein:

„Mit den durchgeführten Erfassungen konnten nur zweimal Langohrfledermäuse durch Horchboxenaufzeichnungen registriert werden, die tendenziell dem Braunen Langohr zugeordnet wurden. Diese sind gerichtet als Vorbeiflug jeweils eines Einzeltiers erfolgt. Die geringe Aufzeichnungsanzahl und der Ruftypdeuten auf keine Quartiere in der Nähe hin. Der Fledermausnetzfang und die parallel erfolgte Detektorerfassung ergaben keinen Nachweis oder Hinweis auf Langohrfledermäuse. Da das Graue Langohr nicht festgestellt wurde und tendenziell eher das Braune Langohr registriert wurde, kann davon ausgegangen werden, dass es sich auch in den Erfassungen aus dem Jahr 2018 vermutlich um das Braune Langohr bei den Langohrnachweisen handelt. Die Nachweise von Grauen Langohren im weiteren Umfeld (ca. 25 km) beschränken sich auf einzelne Nachweise in Winterquartieren und nur im Ausnahmefall auf Fledermauskastennachweisen, das Braune Langohr ist aus Verfassersicht deutlich häufiger vertreten. Der Nachweis eines Grauen Langohrs (female, adult) bei einem Netzfang gelang dem Verfasser nur einmal am 07.08.2016 in der Nähe der Oelsener Mühle zwischen Grunow und Oelsen.“

Somit resultieren aus den Nachbegutachtungen keine zusätzlichen Artenschutz-Maßnahmen.

Weitere Nachforderungen hinsichtlich weiterer Begutachtungen wurden durch die uNB bei der Beratung am 02.07. nicht erhoben.



- 05 Die Anregung der uNB, die Planung zum Gebiet grundsätzlich einzustellen kann von der Stadt Beeskow nicht mitgetragen werden. Begründung:  
 Der Bereich ist weitestgehend bereits Bestandteil der Siedlungsfläche der Stadt Beeskow.  
 Die derzeitige Struktur des Gebietes erfordert eine städtebauliche Neuordnung (tlw. Wochenendhausbereich mit tlw. aufgegebenen Parzellen, bereits Wohnnutzungen vorhanden, unbefriedigende Verkehrserschließung)  
 Das Gebiet ist Bestandteil eines Umlegungsverfahrens, das den Bereich zwischen Siedlerweg, der Straße „Am Mühlenberg“ und der Friedländer Chaussee einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung zuführen soll.  
 Die Stadt Beeskow ist bemüht, aus der Bedarfssituation heraus Flächen für Eigenheimgrundstücke anzubieten. Dazu werden auch bereits vorhandene Siedlungsflächen (Am Bahrendorfer See, Mühlenberg) entwickelt. Dies stellt die Kommune vor nicht geringe finanzielle Herausforderungen. (zum Bedarf - lt. Veröffentlichung - Zeitung „FW“ September 2019 sind in den kürzlich entwickelten Bereichen „Am Bahrendorfer See“ und „Südwald“ lediglich noch 7 von 38 Parzellen bzw. 9 von 35 Parzellen erhältlich – in weniger als 1 Jahr) Alternativ müssten also weitere andere Flächen entwickelt werden, die im Sinne des Natur- und Artenschutzes größere Kompensationen erfordern würden.

- 06 Dieses Protokoll dient gleichzeitig der Schlußabstimmung zwischen der Stadt Beeskow und der uNB LOS im Rahmen des o.g. BP (aus diesem Grund ist mit der Anfertigung des Protokolls auf die o.g. Nachbegutachtung gewartet worden). D.h. aus Sicht der Stadt Beeskow stellen die genannten Maßnahmen mit den in der Beratung durch die Stadt Beeskow zusätzlich zugesicherten Maßnahmen (s.o.) ein ausreichendes Spektrum dar, das den Artenbestand im Plangebiet sichert.  
 Die aus Sicht der Stadt Beeskow nicht möglichen Maßnahmen (Erhalt der Bäume im zentralen Bereich, Vorabpflanzung der Hecke im südlichen Plangebietsbereich durch die öffentliche Hand) werden durch die uNB LOS durch Gegenzeichnung dieses Protokolls in Abwägung der zugesicherten und durch den BP festgesetzten Umfangs der Maßnahmen akzeptiert. Im gegenteiligen Fall ist ein erneutes Abstimmungsgespräch notwendig.

Die Bestätigung bzw. die Mitteilung der Nichtbestätigung des Protokolls erfolgt durch die uNB bis zum ..... Falls bis zu diesem Zeitpunkt keine Beantwortung erfolgt, geht die Stadt Beeskow von einer Zustimmung zur genannten Maßnahmenzusammenstellung aus.

aufgestellt: F. Wildschütz 24.10.2019  
 BEST PLAN

S. Püchner  
 IBE

Anlage: Protokoll B-Plangebiet „Mühlenberg“ in Beeskow / Fledermausnacherfassung; Nico Brunkow; 08.10.2019

