

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ 1. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Juni 2021

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 der Bebauungsplanänderung
 - 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



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W25 „Wohnen Am Mühlenberg“ - 1. Änderung

(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.)

Von der Änderung betroffen:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 14

Flurstück: 44/1, 44/5, 44/6, 44/7, 48/6, 48/7, 48/9, 48/11, 48/12, 48/27, 50, 89, 118

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan W25 ist seit dem 15.09.2020 rechtskräftig und grenzt im Norden an den Bebauungsplan M8 (rechtskräftig in der Fassung der 1. Änderung seit dem 17.02.2017, die 1. Änderung bezog sich nur auf die westliche Hälfte des BP-Gebietes – Baufläche Discoun-ter). Durch die aktuelle Entwicklung auf den Arealen – Osthälfte BP M8 und Teilflächen BP W25 – , u.a. auch durch das parallel laufende Umlegungsverfahren, ist es notwendig für beide B-Pläne Änderungsverfahren durchzuführen. Für den BP W25 sind die folgenden Gründe ausschlaggebend für das aktuelle Änderungsverfahren:

Zum Ersten hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, die beiden benachbarten Bebauungspläne M8 und W25 funktionell (verkehrstechnisch) zu verbinden. Dadurch kann die verkehrstechnische Erschließung des BP M8 von der Krügersdorfer Chaussee aus im Wesentlichen entfallen und die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Bereich „MI Ostkreuz“ über das System im Bereich „Mühlenberg“ abgesichert werden. (Änderungsbereich 1)

Zum Zweiten haben sich im Rahmen der Ausführungsplanung der Verkehrserschließung (Anbindung der Straße „Am Mühlenberg“ an die „Friedländer Chaussee“ (B168)) notwendige Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerungsanlage nördlich der Straße „Am Mühlenberg“ haben (Lageverschiebung). (Änderungsbereich 4 und 5) Die bislang hier ausgewiesene Waldfläche kann nicht mehr aufrechterhalten werden und muß im Wesentlichen in eine Grünfläche umgewandelt werden.

Zum Dritten hat es sich als notwendig erwiesen, die Erschließung für das GEE über einen vorhandenen Weg abzusichern (dieser hat ehemals auch die östlich des GEE vorhandenen Kleingartengrundstücke erschlossen) und diesen Weg in das GEE zu integrieren. (Änderungsbereich 5)

Zum Vierten ist es notwendig, im Südosten des BP eine Zuwegung zur Landwirtschaftsfläche zu sichern und damit gleichzeitig eine vorhandene Kabeltrasse der e.dis AG zu erhalten/ frei zugänglich zu erhalten. (Änderungsbereich 2)

Zum Fünften wird im zentralen Bereich nördlich der Straße „Am Mühlenberg“ eine Anpassung eines Baugrundstückes vorgenommen. (Änderungsbereich 3)



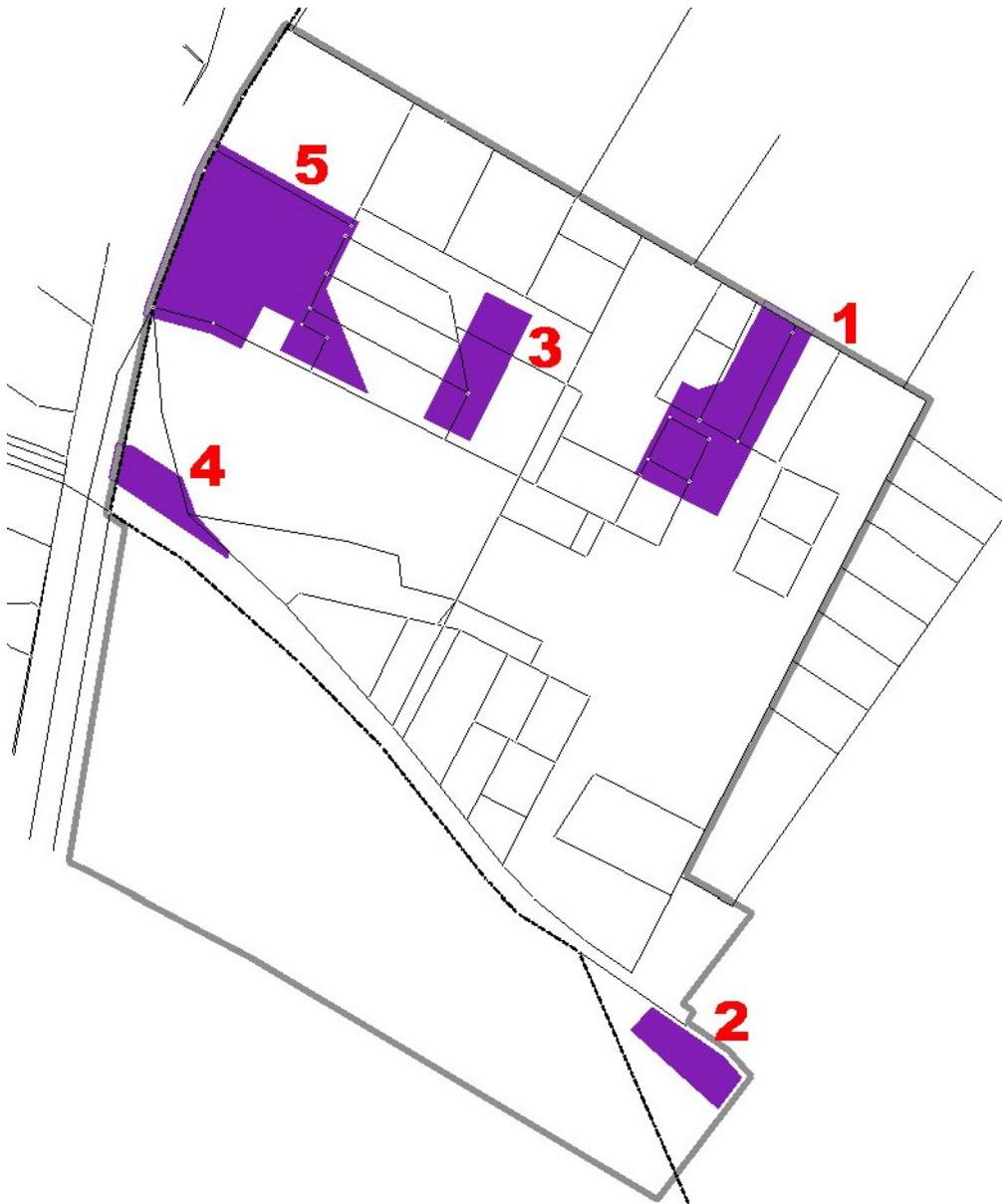


Bild – Änderungsbereiche der 1. Änderung des BP W25

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die wesentlichen Grundlagen und Planungsziele des BP bleiben unverändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W25 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bereits die Aufstellung des BP W25 erfolgte im Wesentlichen innerhalb eines siedlungsgeprägten Areals. Die zulässige Grundfläche des rechtskräftigen BP beträgt weniger als 20000 Quadratmeter (nach Festsetzung der GRZ ist einschließlich der Versiegelungen innerhalb der Verkehrsflächen eine Versiegelung von max. ca. 18.450 qm möglich) festgesetzt werden. Durch die 1. Änderung des BP W25 sind nur geringfügige Verschiebungen zu erwarten. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht.



Das Areal des BP W25 ist Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper).

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 5,36 ha.
Von Änderungen betroffen sind ca. 2.805 qm (0,28 ha), wobei der überwiegende Teil (1.678 qm) die Änderung von Waldfläche in Grünfläche darstellt.

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

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

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.

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 Bahrensdorf, die heute Bestandteil der Stadt Beeskow und deren östlichen Siedlungsgebietes (östlich der Spree) ist.

Das BP-Gebiet ist bislang durch die Bebauung der Kleingartenanlage/ Wochenendhaussiedlung geprägt, die auf keine geordnete Entwicklung schließen lässt. Eingestreut sind wenige Wohnhäuser. Die Struktur ist kleinteilig. In der Nordwestecke des Plangebietes ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden.

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.

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).

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. Die Straße „Am Mühlenberg“ soll auf der Basis des BP W25 neu erstellt werden.

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, 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.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen BP ist vorgesehen, abgehend von der Straße „Am Mühlenberg“ eine Verkehrsstrasse in Nord-Südrichtung für die innere Erschließung herzustellen. Diese endet im Plan bislang im Norden in eine Wendeanlage. Durch die 1. Änderung des BP W25 ist hier vorgesehen, einen Anschluß an den BP M8 herzustellen.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen (B168, Am Mühlenberg) erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligungen im Verfahren zum BP W25 haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
- Stellungnahme 03.05.2018

Es wird wie folgt Stellung genommen:

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

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



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

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

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

- **Stellungnahme 29.05.2018**

In der Straße Am Mühlenberg ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Über den vorhandenen Hydranten kann eine Löschwasserversorgung mit 48 mJ/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 – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, GASLINE 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 vorgeannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Im Rahmen der Beteiligung im Verfahren zur 1. Änderung zum BP W25 haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

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. 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 der 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

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.

Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Eine stets aktuelle Anlagenauskunft ist über die Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> möglich.

GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- 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 vorgeannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht in vorhandene Entsorgungssysteme eingeleitet und aus dem Plangebiet transportiert werden. Der BP W25 sieht inner-



halb des Plangebietes ein Entsorgungssystem vor (im Wesentlichen für den Bereich des öffentlichen Verkehrssystems; private Baugrundstücke dürfen jedoch bei Nachweis, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur teilweise möglich ist, in das System einleiten). Wesentlicher Bestandteil des Systems ist ein Regenwasserrückhaltebecken einschl. Versickerung im Südwesten des Plangebietes (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „a“ im rechtskräftigen BP W25).

Baugrund

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet gestalten sich die Bedingungen hinsichtlich des Baugrundes problematisch, dies gilt sowohl für Bauwerksgründungen als auch für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Erarbeitung des BP W25 wurde ein Baugrundgutachten erstellt - Einzelbohrungen verteilt über das Plangebiet (Baugrundgutachten Nr. 97/2018 „Beeskow, Bebauung Mühlenberg tiefbauliche Erschließung“, Reinfeld + Schön Ingenieurbüro, Cottbus, 28.05.2018). Danach kann von folgendem Baugrund ausgegangen werden:

An der Geländeoberfläche befindet sich eine 0,3...0,6 m mächtige sandige und zum Teil schwach schluffige Mutterbodenschicht (OH/Mu). Lediglich in Bohrung 2 (südlicher Bereich GEE) sind Auffüllungen aus humosen Sanden mit Beton- und Ziegelstücken bis 0,2 m Tiefe vorhanden. Unter den Deckschichten sind nichtbindige und bindige Böden erbohrt worden. In den Bohrungen 1 (nördlicher zentraler Bereich des BP-Gebietes) und 4 (östlicher zentraler Bereich des BP-Gebietes) stehen bis zur Endteufe von 3 m enggestufte und schwach schluffige Sande mit den Gruppensymbolen SE und SU an. Die Aufschlüsse 2 und 8 (westlicher zentraler Bereich des BP-Gebietes) ergaben bis 2,3 bzw. 2,2 m Tiefe enggestufte Sande (SE). In den Bohrungen 3 (nordöstlicher Plangebietsbereich) bis 7 (südöstlicher Plangebietsbereich) dominieren bindige Erdstoffe. Es handelt sich dabei um sandige und tonige Schluffe mit den Gruppensymbolen SÜ, UL und UM. Mit den Erkundungsbohrungen wurde in den unterschiedlichsten Tiefen zwischen 0,6 m und 2,7 m Schichtenwasser angeschnitten. Die höchsten Wasserstände treten in den Bohrungen 3 und 9 (zentraler Plangebietsbereich) mit 0,6 bzw. 0,8 m Tiefe auf. Wegen der Inhomogenität des Baugrundes ist für die Planung von Verkehrsflächen von stark frostempfindlichen Böden auszugehen.

Parallel zur Aufstellung des BP W25 wurde auch bereits ein „Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis (DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020) - Nachweis zum Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet“ erarbeitet (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum BP W25 Urplan).

Die vorliegenden Voruntersuchungen ersetzen nicht die notwendigen Einzelprüfungen (Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Vorhaben).

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

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

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

Relief

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten an und bewegen sich zwischen ca. 45 m ü. NHN (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 fluviatilen Sedimenten. Sie wird von mehreren Abflusstälern durchzogen. In einem von diesem verläuft die Spree.

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

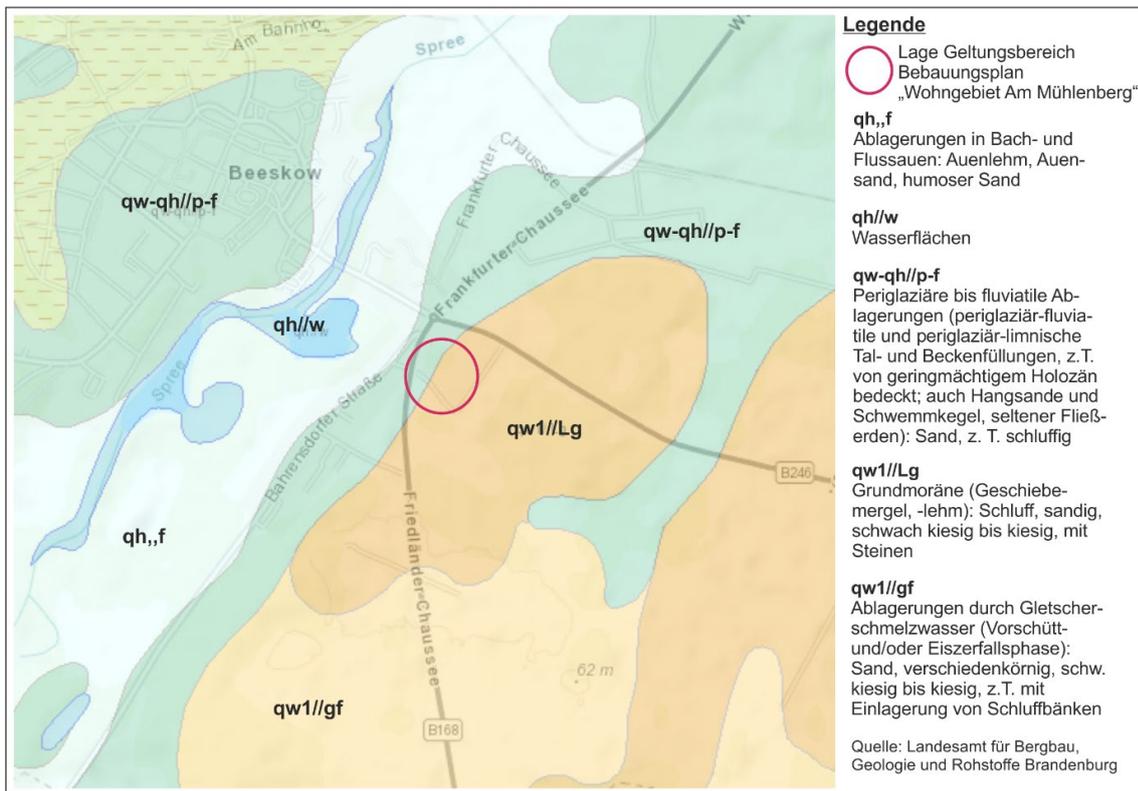


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1:100 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

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



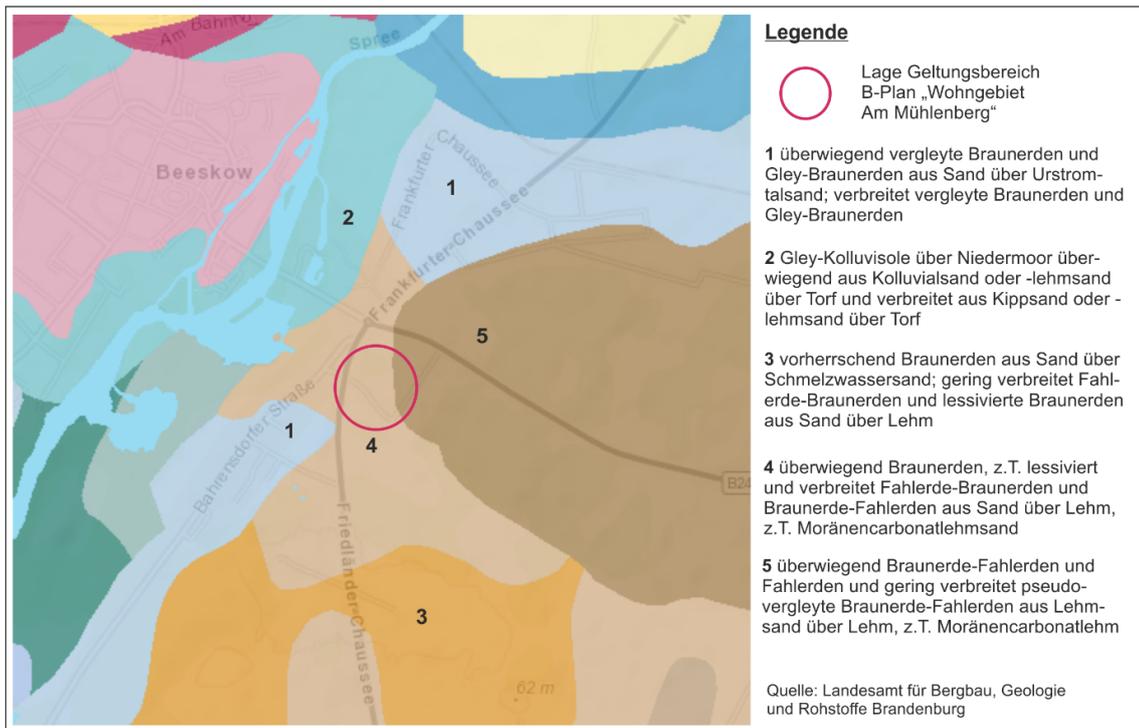


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist nördlich „Am Mühlenberg“ durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene Versiegelung geprägt.

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).



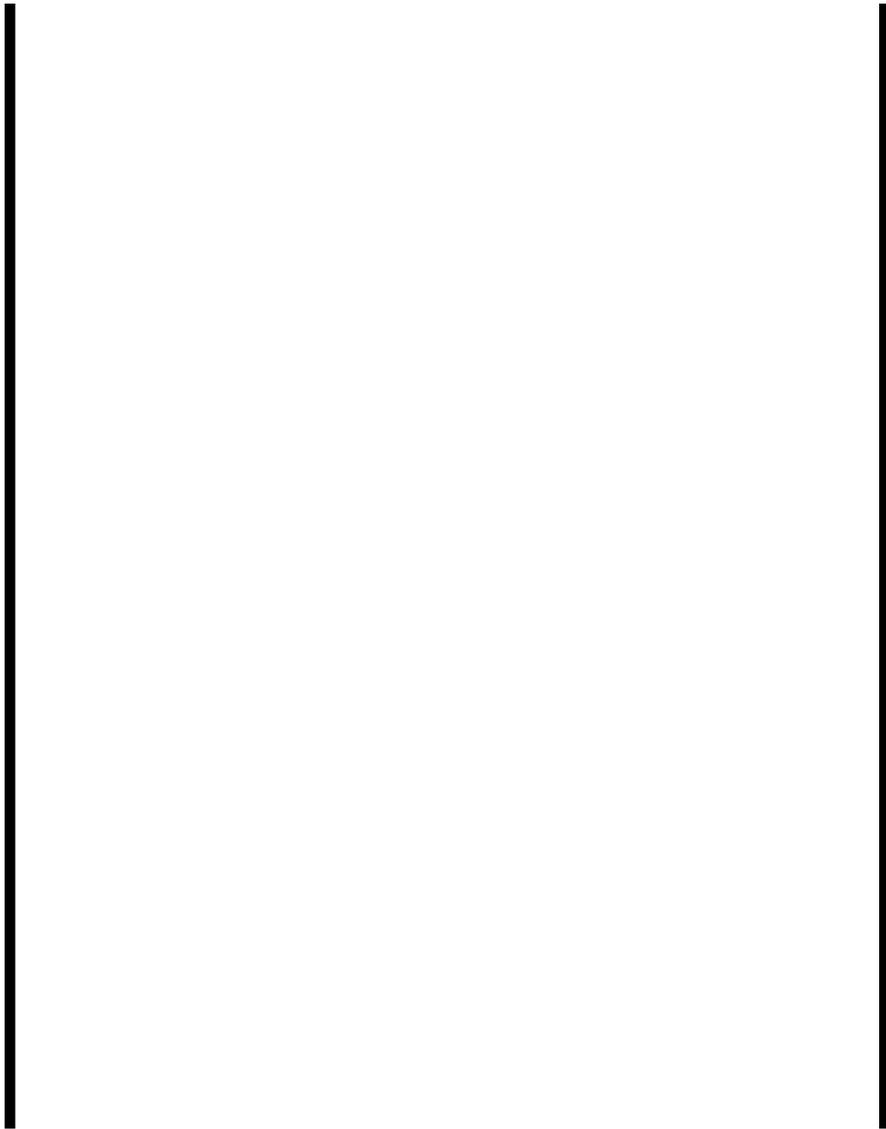


Bild - Darstellung des Grundwasserflurabstandes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

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



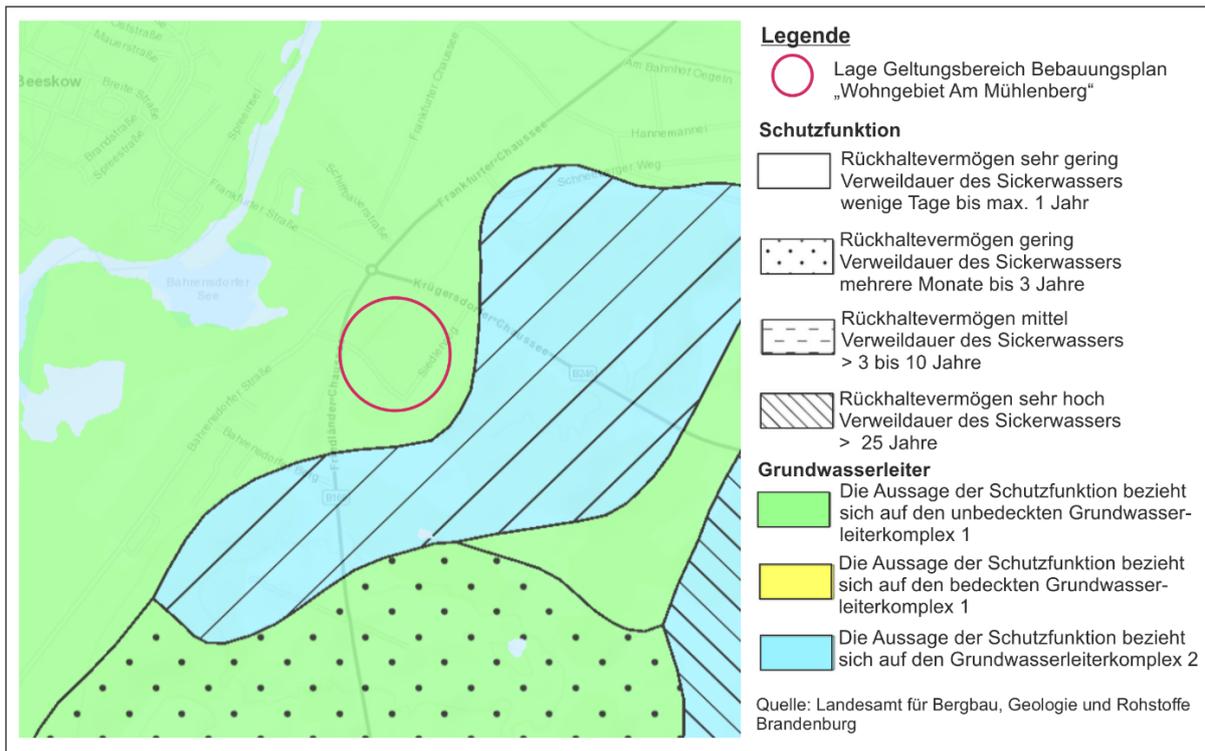


Bild - Darstellung der Schutzfunktion des oberen Grundwasserleiters sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (skizziert)

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

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

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

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

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

² Abgerufen Juni 2018



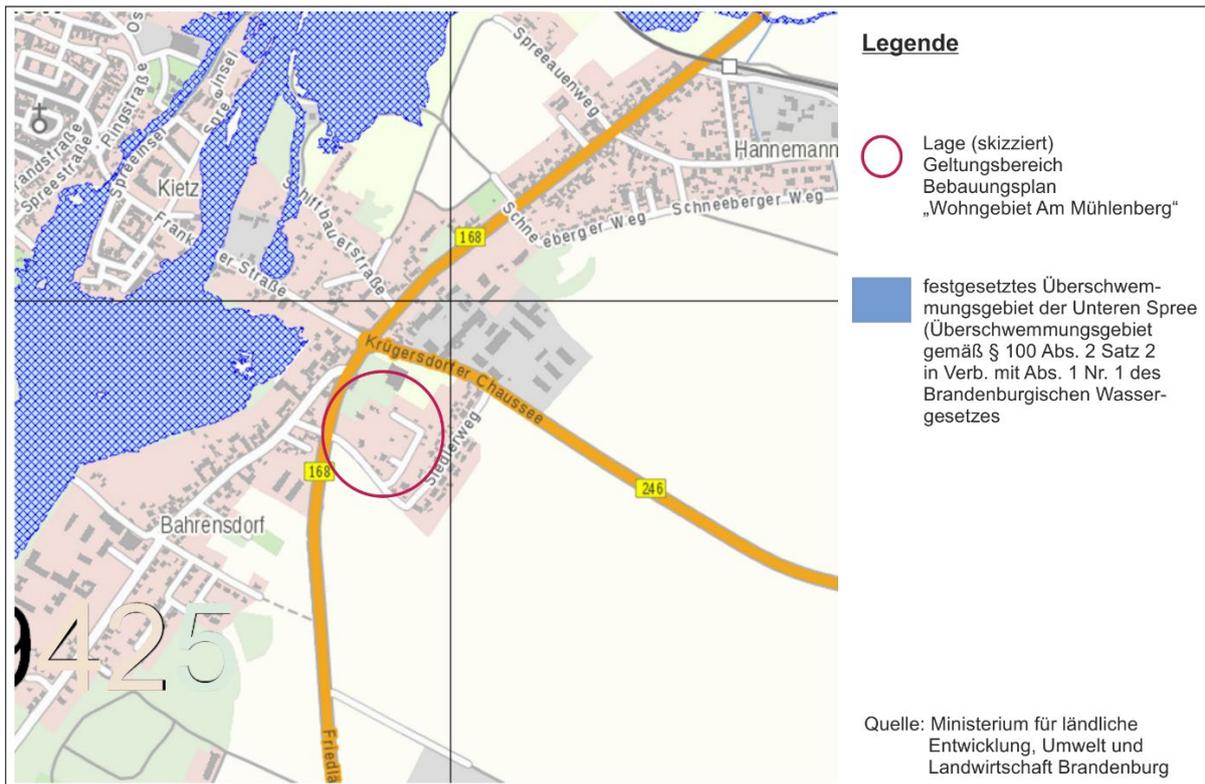


Bild - Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes „Untere Spree“

Biotope, Pflanzen und Tiere

Flora und Fauna wurden in ihrem Bestand im Zuge der Aufstellung des BP W25 untersucht und bewertet. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wurden in Abstimmung mit der uNB LOS festgelegt und rechtlich gesichert. Dies gilt auch für notwendige Maßnahmen des Artenschutzes. Da das Verfahren zum BP W25 erst 2020 beendet wurde, ergeben sich hier keine neuen Bewertungsgrundlagen.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten vorhanden.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung zum BP W25 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

Parallel zur Aufstellung des BP W25 ist ein FNP-Änderungsverfahren (68. FNP-Änderung) durchgeführt worden. Diese Änderung ist ebenfalls im Jahr 2020 rechtskräftig geworden.



Diese FNP-Änderung entspricht in ihrer Darstellung den Festsetzungen des BP W25.

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ist somit das Plangebiet des BP Nr. W25 als Wohnbaufläche, als Gemischte Baufläche und als Grünfläche 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 westlichen Plangebietsgrenze des BP W25.

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.

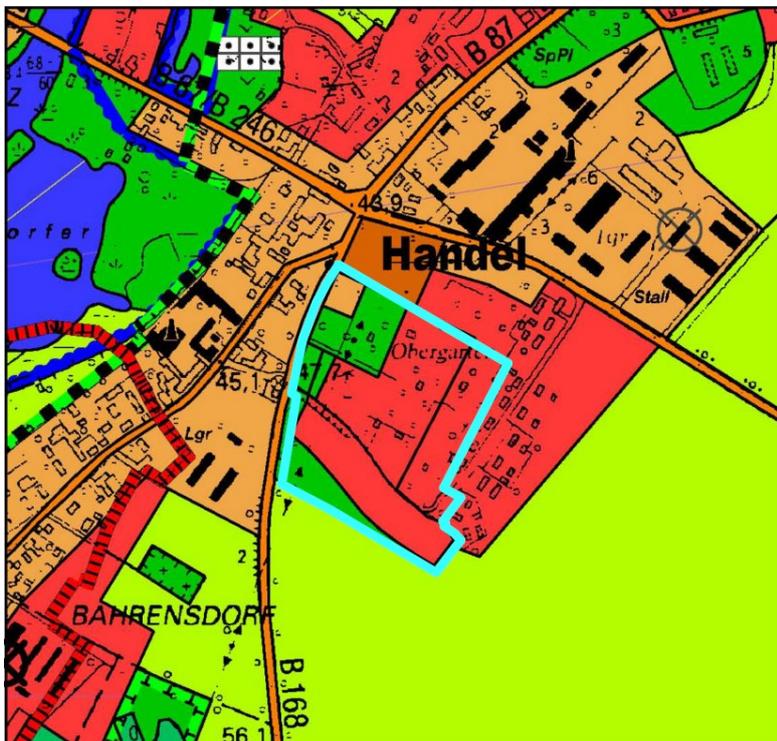


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W25 (hellblaue Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W25 aus den Darstellungen des



rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt. Da durch die 1. Änderung des BP W25 nur geringfügige Verschiebungen in den Flächenausweisungen stattfinden gilt die vorausgegangene Aussage auch für das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des BP W25.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP HR

Stellungnahme 27.05.2019 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) - Nach Inkrafttreten des LEP HR werden 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. Widersprüche zwischen den vorliegenden Planungen und dem LEP HR sind derzeit nicht zu erkennen.

Stellungnahme 11.05.2021 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5:

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- Es wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 „Wohnen Am Mühlenberg“ der Stadt Beeskow den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht bzw. die darin enthaltenen Änderungen (u. a. verkehrstechnische Erschließung, Ausweisung einer künftig kleinen Grün- statt bisher Waldfläche) keine raumordnerische Relevanz entfalten.

FFH

Das Plangebiet des BP W25 (und somit auch die Änderungsbereiche der 1. Änderung des BP) 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 der 1. Änderung des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP (und somit auch die Änderungsbereiche der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.



NSG

Das Plangebiet des BP (und somit auch die Änderungsbereiche der 1. Änderung 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 der 1. Änderung des BP W25 keine Wirkungen zu erwarten.

Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W25 – NSG „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 im Rahmen der Aufstellung des BP W25 vom 15.05.2018 sind seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen worden (keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung).

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist unverändert zum Verfahren zum BP W25 (Danach befindet sich das Plangebiet des BP W25 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzbereiches (Entfernung ca. 1.400 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzbereich Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 1.500 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzbereiches. Der



aktuelle Sachstand aus dem Jahr 2020 ergibt hierzu keine Veränderung in den Aussagen hinsichtlich des BP W25.

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 der 1. Änderung 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 im Rahmen der Aufstellung des BP W25 ist folgendes zu entnehmen:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

Diese Aussage ist durch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde im Verfahren zur 1. Änderung des BP W25 bestätigt worden.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2018 zur Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des BP W25 ist folgendes zu entnehmen:

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

Diese Aussage ist durch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde im Verfahren zur 1. Änderung des BP W25 bestätigt worden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

S. Abschnitt I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP W25 umfaßt 5 Teilbereiche über das Plangebiet des BP W25 verteilt.

Bestandteil der 1. Änderung sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 14

Flurstück: 44/1, 44/5, 44/6, 44/7, 48/6, 48/7, 48/9, 48/11, 48/12, 48/27, 50, 89, 118

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung BP Nr. W25 ist durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die wesentlichen Grundlagen und Planungsziele des BP bleiben unverändert. Damit kann auf eine frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur 1. Änderung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Punkt 1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslage in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 07.04.2021 statt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde
s. Abschnitt I.3.3 „Denkmalschutz“

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

- *Verfahren* - Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes W 25 wurde aufgrund der Gebietslage im Außenbereich im „Regelverfahren“ durchgeführt. Zwischen diesem Verfahren und der jetzt vorliegenden Planänderung hat sich kein Wandel hinsichtlich dieser Entscheidungsgrundlage ergeben. Daher ist die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht nachvollziehbar.
- *Waldumwandlung* - Es ist deutlich darzulegen, ob die Waldumwandlung im BP-Verfahren durchgeführt wird oder erst auf Vorhabenebene (§ 8 LWaldG).
- *TF 6* - Eine Anzahl der Wohnungen kann nur je Wohngebäude und nicht je Baugrundstück festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- *TF 8* - Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können **Flächen** für die Abwasserbeseitigung einschließlich Ruckhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Nach Nr. 16 dürfen Gebiete festgesetzt werden, in denen **bauliche oder technische Maßnahmen** zur Vermeidung von z. B. Starkregenschaden getroffen werden müssen. Die in der TF 8 getroffene Festsetzung gründet auf keiner Rechtsgrundlage des abschließenden § 9 BauGB.
- Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche „b“ und „d“ ist unbestimmt.
- Die Dammhöhe der Schallschutzwände muss sich auf konkrete Bezugspunkte beziehen, da „jeweils angrenzendes Gelände“ veränderbar ist. **(1)**



Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes W 25 keine Bedenken geäußert. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist sicherzustellen. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Da das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Prüfung der Eingriffsregelung. Es gibt keine naturschutzfachlichen Bedenken.
- **Hinweis:** Bei den Bauarbeiten ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Sollten sich während der Baumaßnahme Hinweise auf das Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten (u.a. Reptilien, Bodenbrüter) bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde, Telefon: 03366 35 1678 umgehend zu informieren, um ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde

Niederschlagswasserversickerung - Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes W 25 „Wohnen am Mühlenberg“ geht auf 5 Teilflächen eine Verschiebung in der Ausweisung der Nutzung sowie eine Mehrversiegelung von 350 m² einher. Es ist ein verkehrstechnischer Anschluss des Bebauungsplangebietes (BP) M8 an das W25 geplant. Es wird daher die Wendeanlage der Nord-Südtrasse (öffentliche Verkehrsfläche) aufgelöst und die Trasse in Richtung Norden zum BP M8 hin verlängert. Aus den Unterlagen geht hervor, dass davon ausgegangen wird, dass die Entsorgung von Niederschlagswasser aus dem Bereich „MI Ostkreuz“ (Mischgebietsfläche) über das System im Bereich „Muhlenberg“ abgesichert ist. Im Rahmen der Verkehrserschließung kommt es zu Anpassungen im Bereich der Einmündung der Straße „Am Mühlenberg“ an die „Friedländer Chaussee, B 168“. Dies hat zur Folge, dass eine Lageverschiebung der Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) nördlich der Straße „Am Mühlenberg“ erforderlich wird. Für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) wurde am 28.04.2020 eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erteilt.

Im Südosten des Plangebietes des BP W25 wird eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Regelbreite 3m) eingeordnet, die die Anbindung an die Landwirtschaftsflächen gewährleisten soll. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen ersichtlich ist, bringt die Änderung des Bebauungsplanes W25 Veränderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung (Mehrversiegelung, Nutzungsänderung / -Verschiebung, Veränderung der Lage des Versickerungsbeckens) mit sich. Die mit Bescheid vom 28.04.2020 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg in 15848 Beeskow, erlischt somit. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 2 BbgWG in Zusammenhang mit § 18 Absatz 1 WHG widerrufen werden, wenn der Inhaber der Erlaubnis den Zweck oder den Umfang der Benutzung geändert hat. Es ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, die die Änderungen des Regenwassersystems berücksichtigt. **(3)**

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

Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung

- Das o. g. Vorhaben ändert die Grundzüge der Planung nicht. Die zum Bebauungsplan Mühlenberg-Beeskow vorgelegten Stellungnahmen vom Mai 2018 und April 2020 behalten ihre Gültigkeit.
- Inhalt der Stellungnahmen vom Mai 2018 und April 2020: 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 Mühlberg“ und zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bewirtschafter der Ackerfläche ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch den Flächenverlust geringfügig betroffen.

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

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist durch den Träger des Brandschutzes zu gewährleisten, dass im Wohngebiet gemäß § 3 BgbBKG die Löschwasserversorgung mit mindestens 48 m³/h für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden sichergestellt wird. Bei Sicherstellung über das Trinkwassernetzes sollte der Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten werden DVGW W 400-1:2015-02. (4)

Landkreis Oder-Spree, Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

- *1 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 Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung alle anliegenden Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sind und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geleert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.

Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfallwirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RAST 06 ist dies in der Regel erfüllt.

Bei dem in WA 1 nach links (Nordwest) als **Stichfahrweg** abknickenden Teil kommt nach derzeitigem Kenntnisstand das Rückwärtsfahren nicht in Betracht, Begründung: Beim Rückwärtsfahren ist ein Mindestsicherheitsabstand von 0,5 Metern zu jedem Objekt einzuhalten. Bei einer Fahrzeugbreite von 2,55 Meter beträgt die Mindestbreite der Fahrbahn 3,55 Meter. Nach diesem Sachstand wird das KWU-Entsorgung gemäß § 12 a Absatz 9 der Abfallentsorgungssatzung zu gegebenem Zeitpunkt festlegen, dass die Anlieger des genannten hinteren Bereiches ihre zu leerenden bzw. abzuholenden Abfallbehälter am öffentlichen Straßenrand im Bereich der „Hauptstraße“ bereitzustellen haben (Anordnung zur Stellplatzverlegung nach vorheriger Anhörung der betroffenen Anlieger). Das KWU Entsorgung überprüft regelmäßig die Gegebenheiten vor Ort und kann im Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung (Rückwärtsfahrkataster) bestehende Festlegungen zum Rückwärtsfahren (Rückwärtsfahrverbot oder Erlaubnis zum Rückwärtsfahren bei Einhaltung festgelegter Kriterien) ändern.

- *2 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht* – Die künftigen Wohnhäuser sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn jeweils als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS 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. Mindestens ein zugelassener Restabfallbehälter ist je Grundstück vorzuhalten und zu nutzen. Weiterhin ist der Bedarf an Biotonnen, Papiertonnen und Gelben Säcken zu berücksichtigen (siehe 4). 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.



- **3 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. 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. 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. **(5)**
- **4 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter** - Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen. (Mindeststellfläche je Behälter: 120 Liter - 50 cm x 60 cm, 240 Liter - 60 cm x 80 cm)
- **5 Entsorgungszyklus (Regelleerung) Wohngrundstücke** – Restabfall (Behältergrößen 120-Liter, 240 Liter; Entsorgungszyklus 4-wöchentlich), Bioabfall (Behältergrößen 120-Liter; Entsorgungszyklus 2-wöchentlich), Papier/Pappe/Kartonagen (Behältergrößen 240 Liter; Entsorgungszyklus 4-wöchentlich), Leichtverpackungen (Behältergrößen 90-Liter-Sack (Gelber Sack); Entsorgungszyklus 2-wöchentlich)

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

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

Landesamt für Umwelt (LfU)

Immissionsschutz: s. Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“

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

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. **(6)**

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.
- Wald gemäß § 2 LWaldG ist innerhalb des Geltungsbereichs zum B-Plan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" der Stadt Beeskow in der Gemarkung Beeskow, Flur 14 jeweils anteilig auf den Flurstücken 89 und 44/1 durch die untere Forstbehörde von Amtswegen festgestellt worden. Die Größe der betroffenen Waldfläche wurde mit insgesamt 2.459 m² ermittelt. Geführt wird die Waldfläche im Waldverzeichnis der unteren Forstbehörde im Waldgebiet Nr. 174 (Friedland) der Forstabteilung 4581 x 2 im Revier Beeskow



der Oberförsterei Briesen. In der Kartendarstellung als Anlage 2 zur Abwägung ist die Waldfläche abgebildet. 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. 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.

- Der örtliche Waldanteil beträgt in der Gemarkung Beeskow 18 % und wird forstpolitisch als problematisch angesehen.
- Die Bauleitplanung erfolgt als ein Planungsprozess, in der gesetzliche Vorgaben und stadtplanerische Interessen miteinander abzuwägen sind. Der Bebauungsplan W25 ist seit dem 15.09.2020 rechtskräftig und grenzt im Norden an den Bebauungsplan M8 (rechtskräftig in der Fassung der 1. Änderung seit dem 17.02.2017) Durch die aktuelle Entwicklung auf den Arealen - Osthälfte BP M8 und Teilflächen BP W25 und auch durch das parallel laufende Umlegungsverfahren, ist es notwendig Änderungsverfahren durchzuführen. Für den Bebauungsplan W25 sind als Gründe die verkehrstechnische Anbindung ausschlaggebend die Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerungsanlage nördlich der Straße "Am Mühlenberg" haben (Lageverschiebung). In der 1. Änderung zum Bebauungsplan wird Waldfläche zusätzlich für die Nutzungsart Grünfläche mit der Zweckbestimmung zur Niederschlagsversickerung vorgesehen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan WP 25 und von der 1. Änderung unberührt, bleibt die vorgesehene Nutzung von Waldfläche für die Errichtung eines Schallschutzwalles (Wall B) auf einer Fläche von 200 m². Es ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes W25 vorgesehen die gesamte Waldfläche in Anspruch zu nehmen.
- Der Ersatz für die Inanspruchnahme der Waldfläche soll gewährleistet werden durch die Neupflanzung eines flächigen Gehölzes im Ausgleichsverhältnis von 1 : 1, unter der Voraussetzung, dass heimische Laubgehölze verschiedener Arten eingesetzt werden und sich somit ein höherwertiges, arten reiches Biotop entwickelt.
- Gemäß § 8 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. 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 Waldfunktionenkartierung (WFK) erfasst und kartenmäßig dargestellt. Die Waldfunktionenkartierung 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 Waldfunktionenkartierung wurde durch die untere Forstbehörde für den betroffenen Wald gem. § 2 LWaldG keine abwägungsrelevante Waldfunktion festgestellt.
- **Der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" (Stand: März 2021) stimmt die Untere Forstbehörde hinsichtlich der Darstellung des Geltungsbereiches zu. Eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald gemäß § 8 LWaldG in eine andere Nutzungsart, wird durch die Untere Forstbehörde in Aussicht gestellt. (7)**



Landesbetrieb Straßenwesen

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 31.12.2022 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstr. 95, 10117 Berlin. Zuletzt hat die ehemalige Inhaberin der Erlaubnis, die Bayerngas GmbH, 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.
- Außerdem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Inhalt der 1. Änderung ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche, die in Verbindung mit dem BP Nr. M8 Verbrauchermarkt Ostkreuz, Beeskow steht. Demgegenüber werden aus natur-schutzfachlicher Sicht keine Bedenken bzw. weiteren Hinweise geäußert.

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

Zu (1)

- **Verfahren** - Die Grundlagen der Wahl der Stadt Beeskow für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind in der Begründung S. 4 ff. zum Entwurf zur 1. Änderung des BP (Stand März 2021) beschrieben – die Grundlagen der Planung werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert, der BP-Bereich ist teilweise bereits bebaut (EFH und Wochenendhäuser, die betroffenen Flächen liegen unter den durch das BauGB vorgegebenen Obergrenzen, Baumaßnahmen auf der Basis des rechtskräftigen BP sind bereits im Gange). Die Stadt Beeskow bleibt bei der Wahl des Verfahrens und führt das Verfahren zur 1. Änderung auf der Basis des § 13a BauGB zuende.
- **Waldumwandlung** – Der Waldumwandlungsantrag ist durch die Stadt Beeskow bereits vor dem Verfahren zur 1. Änderung des BP gestellt worden. Im Rahmen der Beteiligung zur 1. Änderung des BP hat sich herausgestellt, daß die zuständige Forstbehörde die Waldumwandlung im Rahmen des BP-Verfahrens in Aussicht stellt und somit die Waldumwandlung auf Vorhabenebene durchgeführt wird. Der Sachverhalt wird so in die Begründung zur 1. Änderung des BP aufgenommen.
- **TF6** – die textliche Festsetzung ist durch die 1. Änderung des BP nicht geändert worden. Die Formulierung erfolgte beim rechtskräftigen Plan auf der Grundlage der Stellungnahme LOS AG Bauleitplanung vom 18.06.2019. Aufgrund der aktuellen Stellungnahme des AGs Bauleitplanung wird der Begriff „je Baugrundstück“ aus der Festsetzung entfernt.
- **TF 8** - die textliche Festsetzung ist durch die 1. Änderung des BP nicht geändert worden und war in diesem Wortlaut bereits Bestandteil der Beteiligung zum rechtskräftigen Plan.



Wie in den Unterlagen zur Aufstellung des rechtskräftigen BPs beschrieben, sind bauliche und technische Maßnahmen (z.B. Muldensystem, „Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers“ im Bereich der Grünfläche „b“, Rückhalte- und Versickerungsbecken im Bereich der Grünfläche „a“) vorgesehen. Darüber hinaus sollen auch flächige Versickerungen innerhalb der Grünflächen möglich sein. Da das Plangebiet durch erhebliche Höhenunterschiede und unterschiedliche Baugrundverhältnisse gekennzeichnet ist, konkrete Verhältnisse für die einzelnen noch zu bildenden Grundstücke im Rahmen der BP-Aufstellung noch nicht absehbar sind, soll den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, bei Nachweis der nicht möglichen Versickerung normaler Niederschlagsmengen Regenwasser in das zukünftige öffentliche System einzuleiten. Im Rahmen der Aufstellung des BP W25 wurden dazu Untersuchungen durchgeführt (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum rechtskräftigen BP - DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020 - Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet). Planbegleitend zur 1. Änderung des BP W25 und der parallelen 2. Änderung des BP M8 ist dieser Nachweis (auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg erteilt wurde - Bescheid vom 28.04.2020) weiterentwickelt worden. Die Stadt Beeskow hält inhaltlich an der Aussage der Festsetzung 8 fest. Aufgrund der Stellungnahme des AGs Bauleitplanung wird die textliche Festsetzung Nr. 8 als Festsetzung ersatzlos gestrichen, der Inhalt als Hinweis jedoch auf die Planzeichnung aufgenommen.

- **Grünfläche „b“** ist der von Ost nach West verlaufende „Graben“ und ist durch die Signatur (T-Linie) von der Grünfläche „d“ getrennt (wie auch im rechtskräftigen Plan). Die „Verweislinie“ zwischen dem Buchstaben „b“ und dem „Grabenbereich“ wird in der Planzeichnung deutlicher hervorgehoben. Die Abgrenzungen sind somit nicht unbestimmt.
- **Dammhöhe** – die Stellungnahme bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14. Diese textlichen Festsetzungen sind durch die 1. Änderung des BP nicht geändert worden und in den vorherigen Beteiligungen nicht durch Behörden (so auch den LOS) moniert worden. Das Gelände des BP und so auch die Bereiche der Schallschutzwände sind durch starke Höhenunterschiede geprägt. Analog zu vergleichbaren Festsetzungen zu Einfriedungen ist deshalb basierend auf den vorliegenden Schallschutzgutachten im rechtskräftigen Plan die Formulierung zu den textlichen Festsetzungen 13 und 14 gewählt worden. Grundsätzlich ist die Aussage der Stellungnahme korrekt, aufgrund der kaum vorhandenen Umsetzungsfähigkeit – es müssten Höhenfestsetzungen in sehr kurzen Abschnitten (z.B. in 1m-Schritten) basierend auf konkrete Bezugspunkte gewählt werden – ist die Festsetzung wie beschrieben gewählt worden. Darüber hinaus wird durch die Stadt Beeskow als Vorhabenträger die Umsetzung der Lärmschutzwände nach Vorgabe der Lärmgutachten gewährleistet. Die Festsetzung bleibt unverändert im BP.

Zu (2)

Der Sachverhalt zur Niederschlagswasserentsorgung ist durch die 1. Änderung des BP im Grundsatz nicht verändert worden (durch die 1. Änderung sind hier lediglich Lageverschiebungen von Teilen des Niederschlagswasserentsorgungssystems und die Anbindung des BP M8 an das Niederschlagswasserentsorgungssystem des BP W25 erfolgt). Im Rahmen der Aufstellung des BP W25 wurden dazu Untersuchungen durchgeführt (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum rechtskräftigen BP - DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020 - Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet). Planbegleitend zur 1. Änderung des BP W25 und der parallelen 2. Änderung des BP M8 ist dieser Nachweis (auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg erteilt wurde - Bescheid vom 28.04.2020) weiterentwickelt worden. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des durch die Stadt Beeskow erneut zu stellenden Antrags für die Regenentwässerungsanlage bei der unteren Wasserbehörde (Die mit Bescheid vom 28.04.2020 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsan-



lage (Becken) am Mühlenberg in 15848 Beeskow, ist aufgrund der durch die 1. Änderung des BP W25 vorgenommenen diesbezüglichen Änderungen erloschen.)

Zu (3)

Der erneute Antrag für die Regenentwässerungsanlage wird entsprechend der in den Änderungen zum BP M8 und BP W25 ausgewiesenen Änderungen im Regenentwässerungssystem durch die Stadt Beeskow gestellt.

Zu (4)

Die Versorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Beeskow als Träger des Brandschutzes abgesichert. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu (5)

Der Sachverhalt zum „Stichfahrweg WA1“ ist der Stadt Beeskow bekannt und wird von dieser an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu (6)

Die Versiegelungsrate im BP-Gebiet hat sich durch die 1. Änderung des BP nicht wesentlich verändert. Das Thema „Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort“ ist bei der Aufstellung des BP umfassend behandelt worden, einschließlich der dafür notwendigen Versickerungsanlagen. Durch die 1. Änderung des BP sind hier lediglich Verschiebungen von Anlagen vorgenommen worden.

Zu (7)

Wie in der Begründung zur 1. Änderung des BP W25 (Stand Entwurf März 2021) dargestellt, wurde durch die Stadt Beeskow für die beschriebene Fläche bereits ein Waldumwandlungsantrag gestellt und als Ersatzaufforstung eine Fläche im Bereich der Gemarkung Beeskow Flur 12 Flst. 190 angeboten. Da durch die untere Forstbehörde in der Stellungnahme die Waldumwandlung in Aussicht gestellt wurde, ist davon auszugehen, daß im Rahmen der weiteren Planungen zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen die Waldumwandlung erfolgt.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in der Planung zur 1. Änderung des BP W25. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/ der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen und den Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des BP W25 fassen.

2. Intention der Planänderung

Mit der 1. Änderung des BP W25 werden verteilt im Plangebiet (im Wesentlichen nördlich der Straße „Am Mühlenberg“) auf 5 Teilflächen Verschiebungen in der Ausweisung der Nutzung vorgenommen. Damit ist teilweise eine Verschiebung von Baugrenzen verbunden.



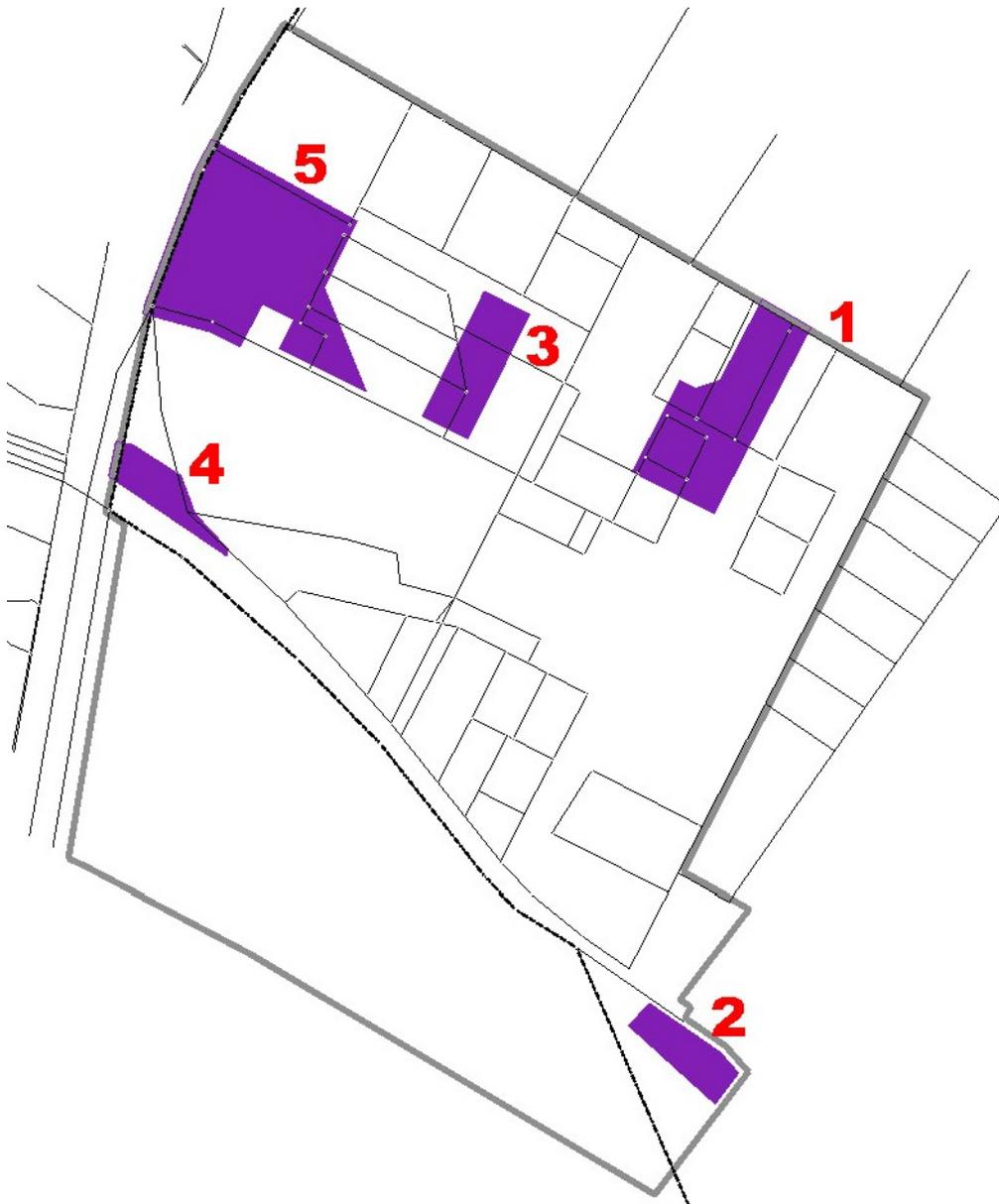


Bild – Lage der Änderungsbereiche

Die grundsätzlichen Planungsaussagen/ Planungsziele des BP W25 werden dadurch nicht verändert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Einzelnen stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

Änderungsbereich 1

Änderung von WA in Verkehrsfläche: 299 qm

Änderung von Verkehrsfläche in WA: 165 qm

Gesamtgröße Änderungsbereich: 464 qm

In der Summe entstehen so: 134 qm mehr Verkehrsfläche
134 qm weniger WA



Baugrenzen werden entsprechend eingeändert.

Änderungsbereich 2

Änderung von WA in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 113 qm
 Änderung von Verkehrsfläche in WA: 5 qm

Gesamtgröße Änderungsbereich: 118 qm

In der Summe entstehen so: 108 qm weniger WA
 5 qm weniger Verkehrsfläche
 113 mehr Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Baugrenzen werden entsprechend eingeändert.

Änderungsbereich 3

Änderung von Grünfläche in WA: 98 qm

In der Summe entstehen so: 98 qm mehr WA
 98 qm weniger Grünfläche

Gesamtgröße Änderungsbereich: 98 qm

Baugrenzen werden entsprechend eingeändert

Änderungsbereich 4

Änderung von Grünfläche in Verkehrsfläche: 212 qm

In der Summe entstehen so: 212 qm mehr Verkehrsfläche
 212 qm weniger Grünfläche

Gesamtgröße Änderungsbereich: 212 qm

Änderungsbereich 5

Änderung von Waldfläche in Grünfläche: 1678 qm

Änderung von Waldfläche in GEe: 235 qm

In der Summe entstehen so: 1913 qm weniger Waldfläche
 1678 qm mehr Grünfläche
 235 qm mehr GEe

Gesamtgröße Änderungsbereich: 1913 qm

Die „Restfläche“ wird zu gering um als Waldfläche erhalten zu werden (ca. 842 qm), aus diesem Grund wird diese Fläche zukünftig als Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisung für diese Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ „Fläche c“ bleibt bestehen. Die textliche Festsetzung Nr. 11 bleibt inhaltlich für diesen Bereich unverändert.

Es ergeben sich Anpassungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen „a“, „b“, „c“, „d“).



Zusammenfassende Flächenbilanz

Verkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	WA	GEe	Grünfläche	Waldfläche
134 qm	113 qm	- 134 qm	235 qm	- 98 qm	- 1913 qm
- 5 qm		- 108 qm		- 212 qm	
212 qm		98 qm		1678 qm	
341 qm	113 qm	- 144 qm	235 qm	1368 qm	- 1913 qm

Verkehrsflächen 454 qm (resultiert aus den notwendigen Anpassungen – Verkehrsverbindung zum BP M8; Anpassung Einmündung in die B168, Landwirtschaftsweg)

Bauflächen 91 qm (Verlust an Wohnbaufläche, geringfügige Erweiterung GEe im Bereich einer bereits vorhandenen Verkehrsstrasse) x 0,8 = 72,8 qm zusätzliche Versiegelung

Freiflächen - 545 qm (resultiert im Wesentlichen aus der notwendigen Anpassung der Verkehrsflächen)

Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung nicht verändert.

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen BP W25 werden inhaltlich durch dessen 1. Änderung nicht verändert. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird im Wortlaut modifiziert, die textliche Festsetzung Nr. 8 wird im Zuge der Abwägung nur noch als Hinweis (nicht mehr als Festsetzung) auf der Planzeichnung geführt.

Der bislang als Fläche für Wald ausgewiesene Waldbereich wird durch die 1. Änderung des BP W25 im Wesentlichen als Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Waldumwandlung erforderlich. Dazu bietet die Stadt Beeskow im weiteren Verfahren eine Ersatzfläche für eine Aufforstung an.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Änderungsbereich 1:

Anschluß der Mischgebietsflächen des nördlich benachbarten BP M8 an das Verkehrssystem des BP W25

Damit keine Einmündung einer Straße von der B 246 mehr in die Mischgebietsflächen des nördlich benachbarten BP M8

Niederschlagswasser von den Mischgebietsflächen des nördlich benachbarten BP M8 kann in das System des „Mühlenbergs“ (BP W25) abgeleitet werden

Änderungsbereich 2:

Sicherung einer Leitungstrasse für die e.dis
Zufahrt für den Landwirtschaftsverkehr

Änderungsbereich 3:

Anpassung an aktuelle Grundstückserfordernisse



Änderungsbereich 4:

Anpassung der Einmündung der Straße „Am Mühlenberg“ in die „Friedländer Chaussee“ (B168) an die aktuellen Erfordernisse (Ausführungsplanung Straßenbau), entsprechend Verschiebung der Niederschlagswasserversickerungseinrichtung (s. Änderungsfläche 5)

Änderungsbereich 5:

Verschiebung der Niederschlagswasserversickerungseinrichtung nach Norden aufgrund Anpassung der Einmündung der Straße „Am Mühlenberg“ in die „Friedländer Chaussee“ (B168)
Einbindung der vorhandenen Wegeführung in das GEe als Zufahrt in das GEe

3.1.1 bauliche Nutzung*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert. Es erfolgt lediglich die Änderung von Gebietsgrenzen.

WA Verlust von 144 qm x 0,45 =	- 65 qm
GEe Gewinn von 235 qm x 0,8 =	+188 qm
Verkehrsfläche Gewinn von 454 qm x 0,5 =	+ 227 qm
Summe zusätzliche Versiegelung	350 qm

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Grünflächen

Die Ausweisung der Grünflächen im BP W25 wird durch die 1. Änderung des BP in den Grundzügen nicht verändert. Es erfolgt jedoch eine Verschiebung der Gebietsgrenzen, eine Änderung von Wald in Grünfläche und eine Verschiebung der Grenzen der einzelnen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Wald

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zum BP W25 wurde eine Fläche im Westen des Plangebietes als Wald eingestuft. Diese wurde, soweit keine anderweitige Ausweisung im Plangebiet erfolgte (öffentliche Grünfläche/ Lärmschutzanlage, GEe) im BP W25 als Fläche für Wald ausgewiesen. Durch die 1. Änderung des BP wird diese Fläche insbesondere durch die Verschiebung der Niederschlagswasserversickerungsanlage nach Norden so minimiert, daß die Restfläche nicht mehr als Fläche für Wald ausgewiesen werden kann und durch die 1. Änderung des BP im Wesentlichen eine Ausweisung als Grünfläche erfolgt. In Vorgesprächen hat die zuständige Forstbehörde die Umwandlung der Waldfläche in Aussicht gestellt. Dies ist durch die zuständige Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung zur 1. Änderung des BP W25 bestätigt worden. Die Waldumwandlung findet auf Vorhabenebene statt.



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Das im BP W25 ausgewiesene Verkehrssystem wird durch die 1. Änderung des BP im Grundsatz nicht verändert.

Durch den verkehrstechnischen Anschluß an den BP W25 an den BP M8 wird jedoch die Wendeanlage der Nord-Südtrasse (öffentliche Verkehrsfläche) aufgelöst und die Trasse Richtung Norden zum BP M8 hin verlängert.

Im Südosten des Plangebietes des BP W25 wird eine zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Regelbreite 3 m) eingeordnet. Diese soll die Verkehrsverbindung zu den Landwirtschaftsflächen absichern (entsprechend werden im BP hier nur Landwirtschafts-Kfz zugelassen). Gleichzeitig kann hier eine Leitungstrasse der e.dis AG in ihrer öffentlichen Zugänglichkeit abgesichert werden.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes wird durch die 1. Änderung des BP im Grundsatz nicht geändert. Durch die Änderung der Verkehrsstrasse Richtung BP M8 erfolgt auch hier die Anbindung der Erschließungsmedien an den BP M8.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. W25 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem, das über den BP hinaus Niederschlagswasser ableitet, eingeleitet werden. Die im Verfahren zum BP W25 gefundene Lösung (Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur im Osten im Plangebiet zu erstellenden Versickerungsanlage; die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in dieses System wird bei Nachweis, daß die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht oder nur teilweise möglich ist in der nachgewiesenen notwendigen Größenordnung zugelassen) wird durch die 1. Änderung im Grundsatz nicht verändert.

Im Rahmen der Aufstellung des BP W25 wurden Untersuchungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum rechtskräftigen BP - DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020 - Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet). Planbegleitend zur 1. Änderung des BP W25 und der parallelen 2. Änderung des BP M8 ist dieser Nachweis (auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg erteilt wurde - Bescheid vom 28.04.2020) weiterentwickelt worden.

3.1.3 Emissionen

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch die 1. Änderung zum BP nicht geändert, da sich die Rahmenbedingungen für den Immissionsschutz nicht geändert haben (Emissionsquellen, schutzwürdige Gebietsausweisungen).

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des BP W25:

- **Immissionsschutz**
- **Sachstand** - Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 25 „Wohnen am Mühlenberg“ der Stadt Beeskow sollen in 5 Teilbereichen folgende Änderungen vorgenommen werden: Verkehrstechnischer Anschluss an das Plangebiet Nr. M 8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“; Niederschlagsversickerungsanlage, Änderung Waldfläche in Grünfläche; Er-



schließung eingeschränktes Gewerbegebiet; Sicherung Zuwegung Landwirtschaftsfläche / Leitungstrasse im Südosten; Anpassung WA im zentralen Bereich des Bebauungsplanes

- **Stellungnahme** – Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 25 „Wohnen am Mühlenberg“ der Stadt Beeskow keine Bedenken. Den Aussagen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planänderung in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft (Kap. 3.1.3 und 3.1.4, III. 1) kann gefolgt werden.

3.1.4 Umweltbelange

Die Stadt Beeskow hat sich entschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des BP auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen (Grundlage und Zulässigkeit des Beschlusses ist Abs. I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“ zu entnehmen). Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes/ der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich nur geringfügige Änderungen in der Bilanzierung der Schutzgüter, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. So ist

- Für das Schutzgut *Boden* eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 350 qm bei einer Größe des Plangebietes des BP W25 von ca. 5,36 ha.
Von Änderungen insgesamt betroffen sind lediglich ca. 2.805 qm (0,28 ha), wobei der überwiegende Teil (1.678 qm) die Änderung von Waldfläche in Grünfläche darstellt.
- Für das Schutzgut *Mensch* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *Landschaftsbild* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *Flora/ Fauna* ergeben sich nur geringfügige Veränderungen durch den Verlust an 545 qm Grünflächen, die Umwandlung der Waldfläche im Wesentlichen in Grünfläche. Die bislang abgesicherten Kompensationsmaßnahmen bleiben ausnahmslos bestehen.
- Für das Schutzgut *Wasser* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für die Schutzgüter *Klima/ Luft* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *kulturelles Erbe* ergeben sich keine Veränderungen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes W25 in der Fassung der 1. Änderung sind aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow entwickelbar. Die parallel zum Verfahren zur Aufstellung des BP W25 durchgeführte und mittlerweile rechtskräftige 68. FNP-Änderung ist konform zur den Festsetzungen der 1. Änderung des BP W25.

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



III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Durch die 1. Änderung des BP W25 ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der im Verfahren zur Aufstellung des BP W25 betrachteten Auswirkungen der Emissionen aus dem Umfeld (B 168, Nahversorger nördlich des Plangebietes, Gewerbliche Nutzungen - Im Gewerbegebiet entlang der B168 (südöstlich des BP W25)). Die Festsetzungen des BP W25 hinsichtlich des Immissionsschutzes werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Durch das Vorhaben selbst (Festsetzungen des BP W25) werden auch nach der 1. Änderung des BP keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen. Auch hier ergibt sich keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen BP.

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. Die 1. Änderung des BP W25 ergibt hier lediglich eine geringfügige Änderung der Lage des Regenwasserrückhaltebeckens.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP W25 ist durch die Lage an der Friedländer Chaussee, durch vorhandene Medien in dieser Straße sowie in der Trasse „Am Mühlenberg“ und im Siedlerweg grundsätzlich gesichert. Durch das Anlegen neuer Verkehrswege und daran anliegender Grundstücke ist es notwendig, neue Versorgungsleitungen (einschließlich Hausanschlüsse) zu verlegen. Dies wird durch die 1. Änderung nicht grundsätzlich verändert. Lediglich durch den Anschluß der Nord-Süd-Verkehrstrasse des Plangebietes an den BP M8 ergeben sich hier Anpassungen.
(s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die 1. Änderung des BP wird die Anbindung der Straße „Am Mühlenberg“ an die Friedländer Chaussee verbessert. (Änderungsbereich 4)

Durch die 1. Änderung des BP wird das Verkehrssystem des Areals „Mühlenberg“ mit dem Verkehrssystem „Ostkreuz“ verbunden. Dadurch werden alle Grundstücke des MI im BP M8 von Süden aus erschlossen. Eine Anbindung dieses MI an die Krügersdorfer Chaussee ist nicht mehr notwendig.

Durch die 1. Änderung des BP wird eine zusätzliche Möglichkeit für den Landwirtschaftsverkehr – Erreichbarkeit der östlich gelegenen Landwirtschaftsflächen - durch Einordnung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ geschaffen.



3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren der 1. Änderung des BP W25 wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes/ der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe als zulässig.

Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Aufgrund der 1. Änderung des BP ergeben sich lediglich für das Schutzgut *Boden* geringfügige Veränderungen (geringe Mehrversiegelung von ca. 350 qm bei einer Größe des Plangebietes des BP W25 von ca. 5,36 ha). Die Änderung der Waldfläche im Wesentlichen zu Grünfläche erbringt keine wesentlichen Änderungen für die Schutzgüter.

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des BP folgende Änderungen in den Flächenausweisungen:

Verkehrsflächen 454 qm (resultiert aus den notwendigen Anpassungen – Verkehrsverbindung zum BP M8; Anpassung Einmündung in die B168, Landwirtschaftsweg)

Bauflächen 91 qm (Verlust an Wohnbaufläche, geringfügige Erweiterung GEE im Bereich einer bereits vorhandenen Verkehrsstrasse) x 0,8 = 72,8 qm zusätzliche Versiegelung

Freiflächen - 545 qm (resultiert im Wesentlichen aus der notwendigen Anpassung der Verkehrsflächen)

Bei einer Gesamtgröße des BP-Gebietes von ca. 5,36 ha sind diese Flächenverschiebungen vernachlässigbar.

Die Änderungsbereiche des BP sind nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzen auch nicht an solche an.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) ergeben sich durch die 1. Änderung des BP keine Neubewertungen. Das Verfahren zur Aufstellung des BP W25 ist erst kürzlich (mit Inkrafttreten am 15.09.2020) beendet worden.

Waldumwandlung

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Bäumen im bisherigen Waldbereich zu rechnen. Durch die notwendige Verschiebung der Versickerungsanlage der bislang ausgewiesenen Waldfläche nicht mehr möglich.

Im Rahmen der Waldumwandlung wird dafür eine Ersatzaufforstung im Bereich der Gemarkung Beeskow Flur 12 Flst. 190 (im FNP der Stadt Beeskow bereits entsprechend ausgewiesen) und waldverbessernde Maßnahmen Gemarkung Beeskow Flur 12 Flurstück 17 (an der Bahrendorfer Straße) seitens der Stadt Beeskow angeboten. Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag wurde durch die Stadt Beeskow bereits bei der zuständigen Forstbehörde eingereicht. Die Waldumwandlung erfolgt auf Vorhabenebene, nachdem die zuständige Forstbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des BP W25 die Genehmigung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt hat.



4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan (rechtskräftige Fassung)

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

Durch die 1. Änderung des BP kommt es zu folgenden Änderungen:

Verkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	WA	GEe	Grünfläche	Waldfläche
+ 341 qm	+ 113 qm	- 144 qm	+ 235 qm	+ 1368 qm	- 1913 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet (nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig)

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Da das Verfahren zur 1. Änderung des BP W25 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Kompensationsmaßnahmen. Die im Rahmen des Verfahrens zum BP W25 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen.

Zu Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Waldumwandlung besteht seitens der Stadt Beeskow das Angebot für:

- eine Ersatzaufforstung im Bereich der Gemarkung Beeskow Flur 12 Flst. 190 (im FNP der Stadt Beeskow bereits entsprechend ausgewiesen)
- waldverbessernde Maßnahmen Gemarkung Beeskow Flur 12 Flurstück 17 (an der Bahrendorfer Straße).

Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag wurde durch die Stadt Beeskow bereits bei der zuständigen Forstbehörde eingereicht.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung im Bereich der Planänderungen ist unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des BP W25 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

