

# Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 15 „Bahrendorfer Straße“ der Stadt Beeskow

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:



Die Grundstücke sind durch die Straße Bahrendorfer Berg und einen Erschließungsweg von der Bahrendorfer Straße erschlossen.

Gemarkung Beeskow

Flur 12, Flurstücke 29/8 tlw., 68, 114, 120, 121, 125 - 138, 151 - 153, 163 -176, 183 -188, 196, 197, 248, 249

Flur 13, Flurstücke 153, 154, 155, 161 - 165, 174,

## 2. Größe des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan ist derzeit in seiner ganzen Fläche rechtsgültig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 49.000 m<sup>2</sup>.

### **3. Damaliger Anlass, Ziele und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde zum Zweck aufgestellt, um den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Beeskow als Kreisstadt und Mittelzentrum abdecken zu können. Vorrangiges Ziel war die Innenentwicklung der Stadt, um eine Zersiedelung der umgebenden Landschaft effektiv zu verhindern. Als Standort wurde das Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage in der Bahrendorfer Straße ausgewählt.

Die Bebauung sollte den Siedlungscharakter von Bahrendorf wahren und in ihrer Anordnung den Siedlungsrand ergänzen und abrunden.

### **4. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde 2001 beschlossen. Er ermöglichte die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Erschließung des Gebietes wurde durchgeführt. Das Baugebiet wurde so entwickelt, dass der damals übliche Eigenheimtyp – eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss- auf relativ kleinen Grundstücken möglich war. Durch mehrere Änderungen des Bebauungsplanes wurde es ermöglicht, auch den heute im Trend liegenden Bungalow-Stil und auch die zweigeschossigen nordischen Häuser mit Flachdächern zu errichten.

Da das Ziel der Planung, die Errichtung von Wohnhäusern, fast vollständig erreicht ist und es nur noch wenige freie Bauparzellen gibt, wird die Aufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Fläche des Plangebietes ist durch die größtenteils bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart baulich vorgeprägt, dass der § 34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann. Dabei ist das derzeitige städtebauliche Planungsziel, die Errichtung von Einfamilienhäusern, auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu erreichen.

### **5. Planverfahren**

Der Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren wurde am 28.02.2017 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 5/2017 vom 02.03.2017 ist der Einleitungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 11.03.2017 – 14.04.2017 jedermann über die allgemeine Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zum Aufhebungsverfahren zu äußern.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 01.03.2017 wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zum Aufhebungsverfahren gebeten. Folgende Aussagen wurden hierzu gemacht:

EWE Netz GmbH

- Hinweis auf vorhandene Gasverteilungsleitungen
- keine weiteren Bedenken und Anregungen

#### Landesbetrieb Forst Brandenburg

- kein Wald im Sinne des LWaldG betroffen; kein Einwände

#### Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- es stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

- die Planung wurde zur Kenntnis genommen – keine Einwände

#### GDMcom mbH

- keine Einwände

#### Landesamt für Umwelt

##### Immissionsschutz:

-Hinweis- Da die Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB erfolgen soll, wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfohlen ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Standorte der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen durch die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Die Grenzen sollen über die derzeit festgesetzten Baugrenzen nicht hinausgehen.

##### Wasserwirtschaft:

- keine Betroffenheit

#### Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

- die Planungsabsicht wird kritisch gesehen
- aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum für die vorangegangenen und mittlerweile realisierten Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten und für die zukünftigen Vorhaben nun nicht mehr gelten sollen
- ein gänzlicher Verzicht auf notwendige Kompensation des Eingriffes wird strikt abgelehnt

*Hierzu ist anzumerken (Stadt Beeskow):*

*Von den insgesamt 48 Bauparzellen wurden bisher 44 bebaut. Dies entspricht einer Umsetzung von 92%. Der größte Teil dieser unbebauten Flächen ist durch Zusammenlegung von Grundstücken entstanden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind größtenteils umgesetzt.*

#### Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

- die Aufhebung wird zur Kenntnis genommen

#### Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland

-keine Einwände

## Landkreis Oder-Spree

Amt für Kreisentwicklung:

- das beschleunigte Verfahren kann für die Aufhebung von Bebauungsplänen nicht angewandt werden
- die Erforderlichkeit der Aufhebung ist darzustellen und städtebaulich nachvollziehbar zu begründen
- ein Aufhebungsverfahren, das dazu dient, vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen nicht erbringen zu müssen, ist fehlerhaft
- für die Flurstücke 195 und 196 der Flur 12 stellt sich nach Aufhebung des B-Plans eine Außenbereichslage dar. Für diese Parzellen sind mögliche Entschädigungsansprüche zu prüfen

*Hierzu ist anzumerken (Stadt Beeskow):*

*Durch die Verzögerung im Verfahren wird die Beteiligung im Jahr 2017 als frühzeitige Beteiligung betrachtet. Somit wird das Verfahren als klassisches Verfahren weitergeführt.*

*Die Ausgleichsmaßnahmen sind größtenteils umgesetzt.*

*Das Flurstück 196 ist zwischenzeitlich bebaut. Somit kann das noch unbebaute Flurstück 195 nach Aufhebung des Bebauungsplanes als Lückenbebauung gem. § 34 BauGB betrachtet werden.*

Umweltamt:

- von den im Bebauungsplan getroffenen grünoordnerischen Festsetzungen wurden nicht alle Maßnahmen umgesetzt
- sofern eine Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen begründet nicht möglich ist, sind geeignete Alternativen aufzuzeigen

*Hierzu ist anzumerken (Stadt Beeskow):*

*Die grünordnerischen Maßnahmen wurden größtenteils umgesetzt. Die Alleebäume wurden im öffentlichen Bereich und auch auf den Privatgrundstücken gepflanzt. Einige Grundstücksbesitzer haben alternative Bepflanzungen durchgeführt.*

## **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

## **6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **6.1. Bestandsaufnahme**

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist von Verkehrsimmissionen des Zu- und Abfahrverkehrs des Gebietes betroffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionsituation statt.

#### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/ Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet wird als weitgehend besiedelte Fläche bewertet. Die innerstädtische Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Auf dem innerstädtischen Plangebiet ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter festgestellt.

### **6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

### **6.3 Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.**

Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

### **6.4 Zusammenfassung**

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, das für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff BauGB besteht. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich ( § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Beeskow, den 15.02.2022