

# Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 3 „Vorheider Weg“ der Stadt Beeskow

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:



Im Osten ist der Geltungsbereich durch die Straße „Vorheider Weg“ begrenzt. Die Grundstücke sind durch die Straßen „Wacholderring“ und „Ginsterweg“ erschlossen.

Gemarkung Beeskow, Flur 6, Flurstücke 90, 123, 131/3, 162/2, 166/2, 287 – 289, 291, 293 -294, 296 – 301, 303, 304, 307 – 332, 342, 402, 468.

## 2. Größe des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan ist derzeit in seiner ganzen Fläche rechtsgültig. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19.900 m<sup>2</sup>.

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

Der Bebauungsplan wurde zum Zweck aufgestellt, ein neues Wohngebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu entwickeln. Die Bebauung sollte mit klaren, einfachen Häusern (keine Trennung zwischen öffentlichem Außenraum und privatem Außenraum) erfolgen. Die Bebauung sollte einen wiedererkennbaren Ort definieren, der eine städtebaulich eigenständige Struktur darstellt. Die Planung sollte eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglichen.

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

Der Bebauungsplan wurde 1995 beschlossen. Er regelte, dass das Plangebiet mit Einfamilienhäusern bebaut werden kann. Die Erschließung des Gebietes wurde durchgeführt. Es wurden sehr viele gestalterische Regelungen festgesetzt, die immer wieder Befreiungen erforderten und teilweise heute nicht mehr zeitgemäß sind. Es gab bereits 2 Änderungen des Bebauungsplanes, die unter anderem auch gestalterische Festsetzungen lockerten. Zurzeit gibt es ein Begehren eines Eigentümers, die Umfriedung anders als festgesetzt durchführen zu können. Eine Befreiung von den Festsetzungen würde eine Vorbildwirkung nach sich ziehen und eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Da das Ziel der Planung, die Errichtung von Wohnhäusern, fast vollständig erreicht ist und es nur noch wenige Restparzellen 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. 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 selbst und von dem „Vorheider Weg“ betroffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation 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).