

Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow OT Kohlsdorf

Planvorhaben: 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow im Bereich des Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“

Ort: OT Kohlsdorf
Stadt Beeskow
Landkreis Oder-Spree
Land Brandenburg

Auftraggeber: Frau Stefanie Wickfelder
15848 Beeskow
OT Kohlsdorf Neue Heimat 2

Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -
Bauplanungsgesellschaft mbH
Neu Zittauer Straße 41
15537 Erkner
Telefon: (03362) 88 709 80
Telefax: (03362) 88 709 79
E-Mail: info@BSI-Schoeneiche.de
www.BSI-Schoeneiche.de

Begründung nach Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

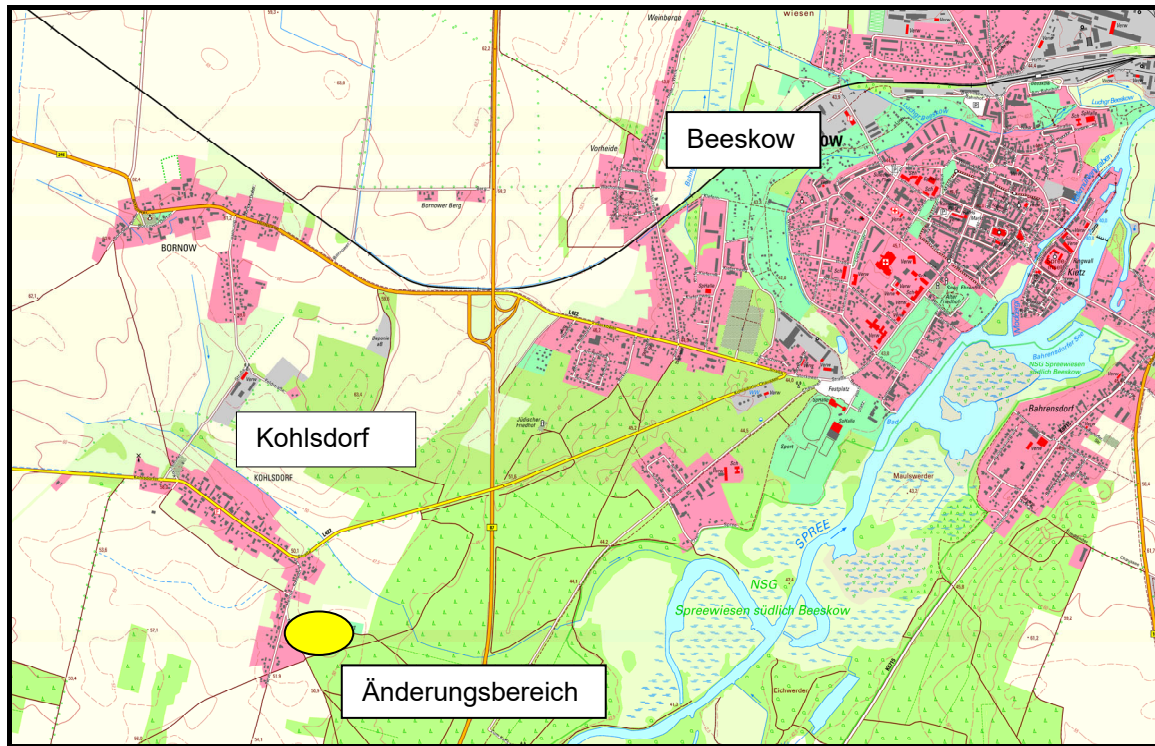


Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass für die 73. Änderung des Flächennutzungsplan	3
1.2	Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung	4
1.3	Äußere Erschließung	5
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.1	Landes- und Regionalplanung	8
2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Landschaftsplan	10
3.	Planinhalt und Auswirkungen der Planung	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.1.1	Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Erschließung und städtebauliche Struktur	14
3.4	Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft	14
3.5	Schallschutz	15
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
3.7	Kampfmittelbelastung, Altlasten	16
3.8	Alternativenprüfung	16
4.	Verfahren	17
5.	Rechtsgrundlagen	18
6.	Anlage	19



1. Planungsgegenstand



Übersichtskarte Brandenburgviewer 2023

Im Juni 2021 hat die Familie Wickfelder Kohlsdorf (Kohlsdorf 2, 15848 Beeskow) das Grundstück 87/4 Flur 1 Gemarkung Kohlsdorf

Frau Stefanie Wickfelder
Kohlsdorf Neue Heimat 2
15848 Beeskow

Die Eigentümerin beabsichtigt die Errichtung einer Wohnbebauung auf ihrem Grundstück. Das Plangebiet ist aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Aus diesem Grund ist eine Änderung erforderlich. Die Eigentümerin beabsichtigt die Landwirtschaftsfläche als allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche (Streuobstwiese und Nutzgarten) zu entwickeln. Die vorhandene Waldfläche bleibt als solche erhalten.

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Das Vorhaben soll zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen und zur besseren Ausnutzung der Infrastruktur führen. Damit ist das öffentliche Interesse vorhanden.

Das Grundstück grenzt westlich an die vorhandene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Außenbereich an.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf „Neue Heimat“ des OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow geändert werden.



Im Parallelverfahren soll nach § 8 BauGB das Flurstück 87/4 bestehende Fläche für die Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche umgewandelt werden. Der Änderungsbereich Nr. 73 des Flächennutzungsplans ermöglicht, dass die junge Familie mit drei Kindern im Ort ansässig bleiben kann. Durch die Entwicklung der Fläche wird für die Familie mehr Freiraum geschaffen. Es wird angestrebt junge Familien im Ort zu halten, für eine intakte Dorfgemeinschaft. Zu wenig Bauplätze in den Dörfern führt zu Überalterung der Einwohner in der Gemeinde.

Da nur mit der verbindlichen Bauleitplanung die Bebauung der Änderungsfläche Nr. 73 des rechtskräftigen FNP der Gemeinde möglich ist, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die Stadt Beeskow hat die Aufstellung vBP (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow vom 08.03.2022 beschlossen. Kohlsdorf ist ein typisches Straßendorf entlang der Straße von Beeskow nach Tauche / Kossenblatt mit ca. 170 Einwohnern, davon etwa 20 % Senioren. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich auf 170 Einwohner stabilisiert und wird mit dem vBP (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) unterstützt.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich, Bestand einschl. Umgebung



Bestands- und Geltungsbereich Luftbild Brandenburgviewer 2023

Der Ortsteil Kohlsdorf ist zur Stadt Beeskow gehörig. Er liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg.



Die Stadt Beeskow setzt sich aus der Kernstadt und 7 Ortsteilen zusammen, in denen 8082 Einwohner per 31.12.2021 angesiedelt waren. Die 7 Ortsteile zeichnen sich durch eine dörfliche Struktur aus. Kohlsdorf ist ein typisches Straßendorf und durch die regelmäßige Bebauung eines innerörtlichen Weges gekennzeichnet. Die Siedlungsbereiche sind von Feldern umgeben, die auch landwirtschaftlich genutzt werden. Kohlsdorf liegt ca. 4,5 km Luftlinie nordwestlich von Beeskow. Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 28 km am Ortsteil Kohlsdorf vorbei. Die Bundesstraße B168 und die Bundesstraße B87 sichern den Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Kohlsdorf ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin - Schöne-weide -Storkow- Wendisch Rietz – Beeskow – Frankfurt /Oder erreichbar. Die Züge verkehren zur Zeit stündlich. Der nächste Bahnhof liegt in Beeskow.

Die Fläche der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des OT Kohlsdorf. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1. Das Flurstück 87/4 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche und Wald. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Fam. Wickfelder.

Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,4557 ha.

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet Kohlsdorf an und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR sind z. B. G 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) und G 6.1 (Freiraumentwicklung). Ggf. sind weitere Grundsätze aus diesen Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in einer Höhe von ca. 51,10 m ü. NHN. In der Nähe der Planfläche liegt die Spree, die eine Mittelwasserhöhe von ca. 40,00 m ü. NHN besitzt. Das natürliche Gefälle verläuft von Südost nach Nordwest.

1.3 Äußere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt über die Straße Neue Heimat.

Medientechnische Erschließung

Wasser- und Abwasserzweckverband
Beeskow und Umland

Eine Erschließung des Flurstückes 87/4 mit Trink- und Abwasser ist möglich.
Eine Kennzeichnung der Fläche der Abwasserbeseitigung ist nicht notwendig.



Die Festlegungen der DIN 1998 müssen für die Verlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Erschließungsplanungen berücksichtigt werden. Die ZIV Baum ist zu beachten.

Telekom

Im Planbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Telekom im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

E.DIS AG

Zur Versorgung des Plangebietes bzw. der neuen Grundstücke ist es notwendig neue Kabel im und außerhalb des Plangebietes zu legen. Hierfür sind vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ab dem im Weg „Neue Heimat“ vorhandenen Niederspannungskabel.

EWE-NETZ

In dem angefragten Bereich betreiben die EWE keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.

Trink- und Abwasser

Nach Anfrage beim zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland vom 11.10.2023.

Eine Erschließung des Flurstückes 87/4 Flur 1 Gemarkung Kohlsdorf mit Trink- und Abwasser ist möglich.

Eine Kennzeichnung der Fläche der Abwasserbeseitigung ist nicht notwendig.

Niederschlagswasser

Grundlage ist die Satzung über die öffentlichen reinen Niederschlagsentwässerungsanlagen der Stadt Beeskow vom 27.04.2005.

Das nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.



Die Übernahme der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser ist zwischen Bauherrn und Stadt Beeskow zu klären.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei der Beurteilung und Planung der Versickerung sind die wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BbgWG, BbgVersFreiV) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage

§ 54 Abs. 4 BbgWG und § 66 BbgWG

WHG, BbgWG, BbgVersFreiV

Hinweise:

Versickerung

Niederschlagswasserversickerung

Es liegt ein Baugrundgutachten vom 15.04.2025 vor.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück möglich. Aufgrund der schwach bindigen Böden mit dem Gruppensymbol SÜ, die nur eingeschränkt versickerungsfähig sind, können kurzzeitige Vernässungen durch eine Mulden- oder Rigolenversickerung verhindert werden.

Erlaubnisfreie Versickerung

Nach der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 32]) ist eine erlaubnisfreie Versickerung zulässig, wenn:

1. *es sich um abflusswirksam versiegelte Flächen kleiner als 800 Quadratmeter sowie Gebäude mit einer Grundfläche kleiner als 400 Quadratmeter handelt und*
2. *die Versickerung flächenhaft oder in Mulden über eine geeignete Oberbodenschicht erfolgt. Die Bodenschicht ist geeignet, wenn der Ober- und Unterboden eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen und die belebte Bodenzone aus einer mindestens 20 Zentimeter mächtigen bewachsenen Oberschicht besteht und*
3. *der Abstand zwischen Geländeoberkante und mittlerem höchsten Grundwasserstand (mHW) mindestens 1 Meter beträgt und*
4. *die Versickerungsfläche außerhalb von Wasserschutzzonen liegt und*
5. *die Versickerung auf Böden erfolgt, die nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und*
6. *die Bedachungen oder Verkleidungen bestehen nicht aus Zink, Blei oder Kupfer.*



Bei der Bauplanung müssen die aufgeführten Punkte eingehalten werden.

Die unterschiedlichen Grundwasserverhältnisse müssen bei der Bauplanung berücksichtigt werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Löschwasser

Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise, können alle Hydranten zur Löschwasserentnahme herangezogen werden. Da das Trinkwassernetz nicht als Ringsystem verlegt ist, erhöht sich die Löschwassermenge auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht. Die Hydrantenstandorte befinden sich im Kreuzungsbereich Dorfstraße/. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Randbedingungen geprüft und notwendige Erweiterungen vorgenommen.

Die Hydranten sind im Abstand von 2 Jahren durch die Feuerwehr Beeskow einer wiederkehrenden Prüfung nach DVGW- Arbeitsblatt W 331 zu unterziehen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren.

Sofern sich keine technologischen Bedingungen im Wasserwerk oder Rohrnetz ändern, gilt diese Bestätigung für 5 Jahre und ist danach beim Wasser- und Abwasserzweckverband zur Verlängerung vorzulegen. Über eventuell auftretende Veränderungen informiert der WAZV die Stadtverwaltung Beeskow.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Erläuterung zum Entwurf der 73. Änderung des FNP der Stadt Beeskow

Entsprechend der eingereichten Unterlagen zum vBP (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. W30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ im Parallelverfahren wird davon ausgegangen, dass der 73. Änderung des FNP der Stadt Beeskow derzeit **keine** rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.



Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen nach dem Auslageverfahren zu prüfen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR sind zu berücksichtigen z.B. G 5.1 (Innenentwicklung und Funktionsmischung) und G 6.1 (Freiraumentwicklung). Es sind weitere Grundsätze aus diesen Rechtsgrundlagen von den Kommune eigenständig zu ermitteln.

Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Die Stadt Beeskow gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. Die Entscheidung der Stadt ist richtig neuen Wohnraum zu schaffen. Die o.g. Vorhaben befinden sich in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der Umsetzung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde zum Vorhaben der Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "neue Heimat" erarbeitet.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht der Begründung dargestellt und als Anlage angelegt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans für die Bereitstellung von Wohngebietsflächen in der Stadt Beeskow, der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt nicht entwickelt ist entspricht den Zielen der Landesplanung und der Regionalplanung, wenn er nach § 8 Abs. (4) im Parallelverfahren aufgestellt wird. Dieses wurde beschlossen.

Der im Parallelverfahren entwickelte Bebauungsplan

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung kann nach § 8 III 1 BauGB mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans begonnen werden, während gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Das Gesetz bezeichnet dies als „Parallelverfahren“.

Das Entwicklungsgebot ist beim Parallelverfahren modifiziert. Auch hier ist der Bebauungsplan zu „entwickeln“, allerdings nicht aus einer vorhandenen flächenplanerischen Darstellung, sondern aus dem Entwurf des parallel in der Aufstellung oder Änderung befindlichen Flächennutzungsplans. Das Parallelverfahren ist gekennzeichnet durch eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen. *Quelle Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht (Bearbeitet von Prof. Dr. Klaus Finkelnburg und weiteren)*

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen werden im Plangebiet berücksichtigt. Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

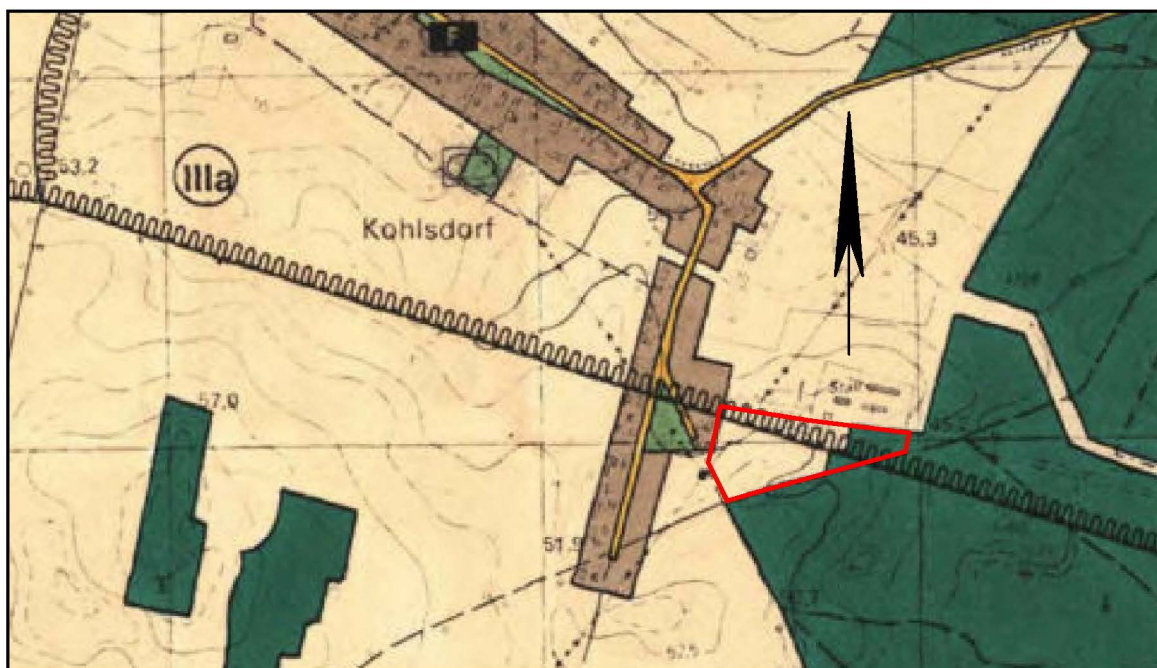


2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Wald dargestellt.

Die 73. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ des OT Kohlsdorf und wird als Wohnbaufläche (W), private Grünfläche mit Nutzung als Siedlergarten und Streuobstwiese sowie als Wald ausgewiesen. Die Waldfläche bleibt als solche erhalten.

Änderungsbereich der 73. Änderung des rechtskräftigen FNP in der Stadt Beeskow Bestand



Rote Kennzeichnung 73.Änderung FNP Kohlsdorf

Die Darstellungen der Änderungsfläche im Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ des OT Kohlsdorf entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel an den Bebauungsplan angepasst.

2.3 Landschaftsplan

Der Standort ist durch eine typische Dorfrandsituation mit Übergang von der äußeren offenen Dorfstraßenbebauung angrenzenden Nebengebäuden, Nutzgärten, angrenzenden Feldern und Waldflächen geprägt. Kohlsdorf ist ein Straßendorf die Häuser reihen sich zu beiden Seiten einer Straße auf, dieses prägt den Charakter des Dorfes.

Die Landschaft der Gemeinde Kohlsdorf prägt die Beeskower Platte mit durchzogenen Gräben und Fließen, Hauptnutzung ist die Land- und Forstwirtschaft.



Luftbild 2023

3. Planinhalt und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Beeskow möchte die Möglichkeit für die Bereitstellung von Wohnflächen innerhalb ihres Siedlungsraumes bereitstellen.

Zielstellung der Stadt ist, im Planbereich die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

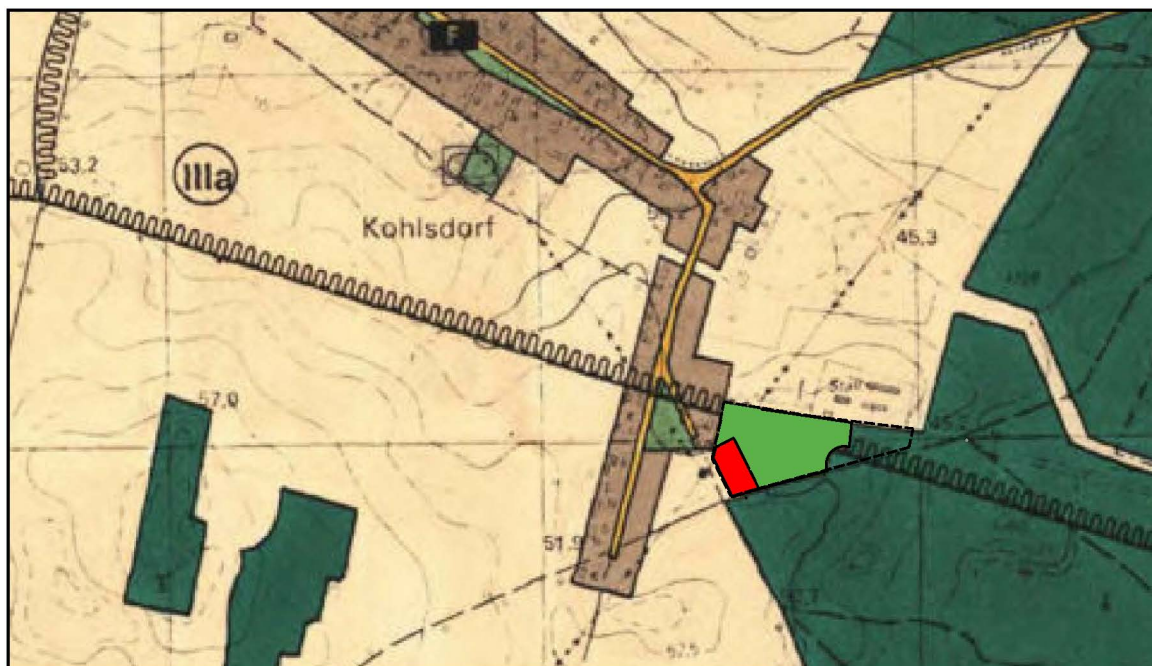
Mit der Ausweisung der Wohnfläche angrenzend am Ortsbereich des OT Kohlsdorf wird die Entwicklung des Ortes gestärkt und der Bevölkerungszugang der Stadt Beeskow weiter entwickelt.

Mit der Umsetzung der Wohnflächendarstellung und entsprechender Nutzung werden neben der Arbeitskräftesicherung auch positive Auswirkungen bei der Auslastung der Infrastruktur entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass mit steigenden Einwohnerzahlen die vorhandenen Gewerbebetriebe besser ausgelastet werden. Die Wohnfläche wird in der landwirtschaftlichen Fläche platziert. Auf dem Grundstück im Geltungsbereich sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Außerdem gibt es Baumbestand im Waldbereich, der erhalten bleiben soll. Die untere Forstbehörde, Forstamt Oder-Spree stimmt dem Planentwurf zu.

Als Ausgleich werden Bäume der Streuobstwiese als private Grünfläche eingeordnet.

Im Rahmen der städtebaulichen Abrundung geht es darum, Interesse der Allgemeinheit und des öffentlichen Wohls, bestehende Ortsstrukturen zu optimieren, z.B. durch die Integration von zuvor isolierten Gebieten oder die Gestaltung von Grünflächen und Freiflächen.



Änderungsfläche Landwirtschaft in allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche

Durch die geordnete Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild soll der Siedlungscharakter erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,4557 ha.

Der städtebauliche Zusammenhang wird gewahrt. Die Fläche zum Bebauungsplanes wird an das Mischgebiet angeschlossen. Mit der geplanten Bebauung wird somit die bereits vorhandene Bebauungsstruktur in der Siedlung beibehalten.



3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt an die Straße Neue Heimat. Die Grundstücksgrenzen werden durch den Flächennutzungsplan nicht festgesetzt. Die Stadt Beeskow hat die Absicht eine Wohnbaufläche (W) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung anstelle der vorhandenen Landwirtschaftsfläche darzustellen und festzusetzen.

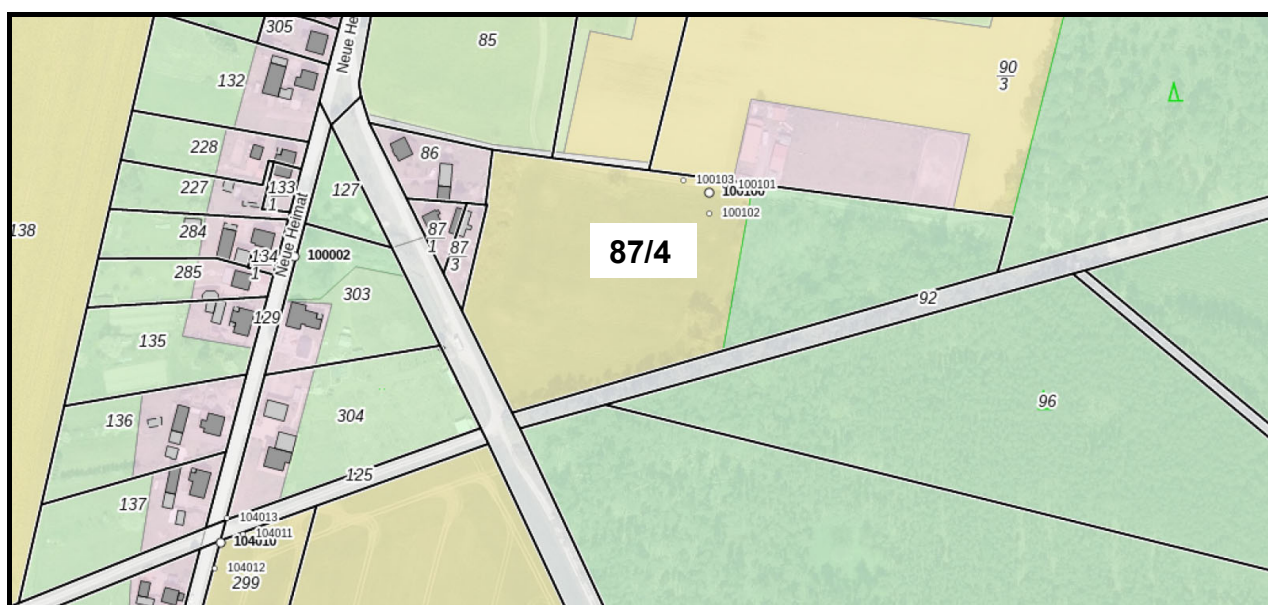
Fläche 73 Änderung des FNP gesamt 2,4557 ha

Bestandsfläche Flurstück 87/4

1.6675 ha Ackerfläche

9.151 m² Wald

1.296 m² Gebüsch heimisch



Fläche 73 Änderung des FNP

Entwicklungsflächen

Allgemeines Wohngebiet	2.565 m ²
Private Grünfläche	
Streuobstwiese	9.019 m ²
Naturnahe Haus- und Nutzgärten	2.526 m ²
Gebüsch heimisch	1.296 m ²
Wald (Bestand bleibt erhalten)	9.151 m ²

Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

Fläche 73 Änderung des FNP gesamt 2,4557 ha



3.1.1 Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Wohnbaufläche ist eine baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freifläche (Hofraumfläche, Hausgarten), die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dient.

Im Flächennutzungsplan (FNP) können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (= Bauflächen) nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Eine spezielle Nutzungsart stellt nach § 1 Abs. 1 in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Wohnbaufläche (W) dar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO in der Wohnbaufläche mit 0,2 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der möglichen 50%-igen Überschreitung und einer maximal zweigeschossigen Bebauung soll die städtebauliche Reglementierung des Baukörpers abgeschlossen sein.

Damit sind 513 m² Grundstücksfläche überbaubar und mit Anlagen nach § 14 BauNVO im Zusammenhang mit § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Fläche von 769,5 m² versiegelbar.

3.3 Erschließung und städtebauliche Struktur

Änderungsfläche Nr. 73

Der Bereich der 73. FNP-Änderung befindet sich östlich und südlich Neue Heimat. Östlich an die Verbindungsstraße zwischen Beeskow Kernstadt und dem OT Kohlsdorf, südlich unmittelbar anschließend am OT Kohlsdorf, Neue Heimat, westlich Wohngebäude und nördlich Landwirtschaft.

3.4 Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow wurde im August 2022 erarbeitet.

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren

Naturbeobachtung Brunkow

Klein Briesen 27

15848 Friedland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren durch

Büro vom 05/2024

Knut Neubert Landschaftsplanung

Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg

Siehe Anlage



Umweltamt

untere Naturschutzbehörde

Im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans W30 "Kohlsdorf Neue Heimat" wurde für diese Fläche eine Eingriffsbilanzierung und eine Faunistische Kartierung erstellt. Entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden erarbeitet und müssen umgesetzt werden.

Einer Umwandlung der Fläche wird zugestimmt.

3.5 Schallschutz

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

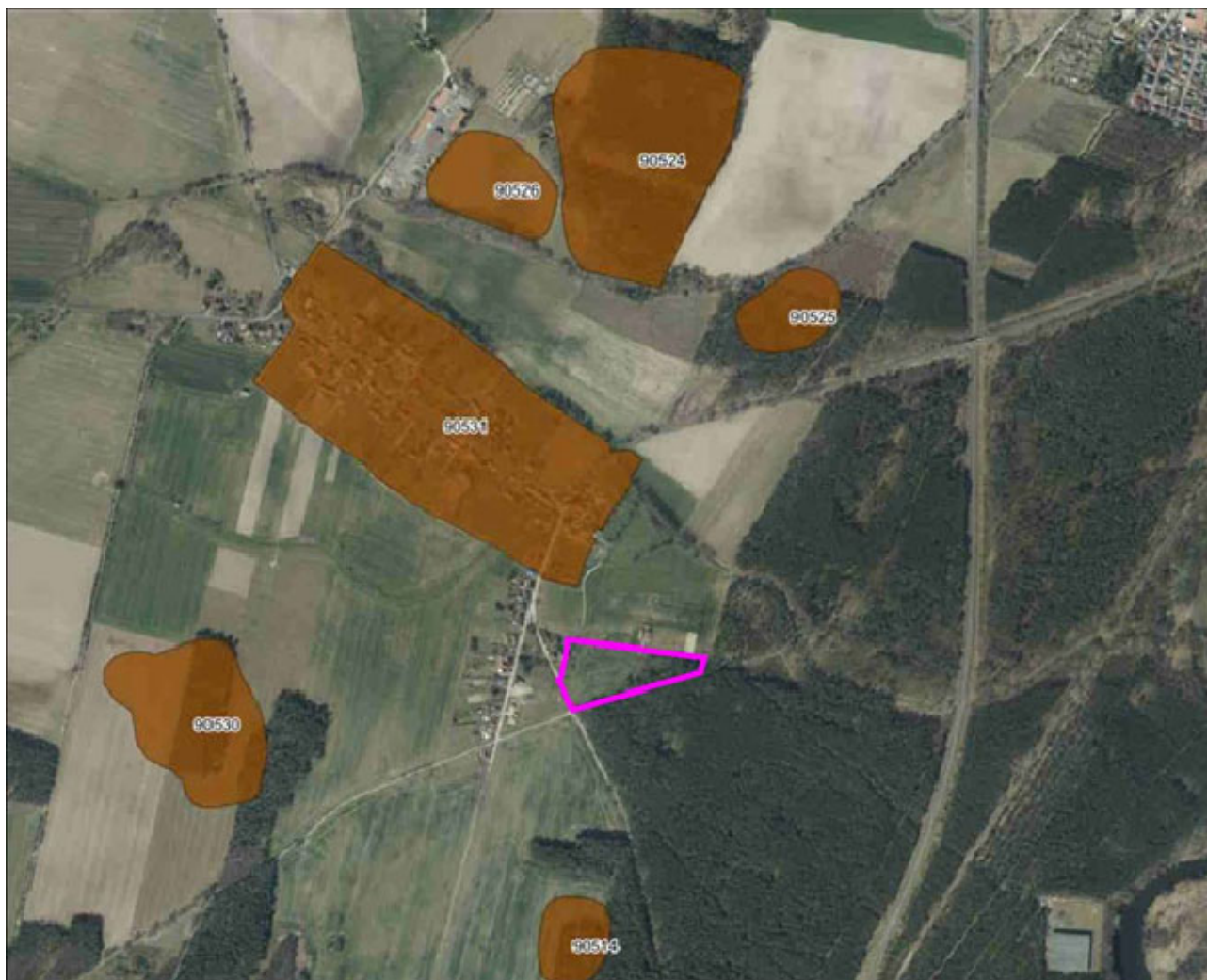
Durch die frühzeitige Beteiligung des Landesamt für Umwelt zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow:
folgende Stellungnahme vom 07.03.2024 es bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet betrifft kein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal. Dieses sind in eine Übersichtskarte nachrichtlich übernommen.

Die Planfläche berührt keine Bodendenkmale die durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützt sind.

Übersichtskarte Bodendenkmale „Nr. 90531 Flur 1: der Dorfkern aus dem deutschen Mittelalter und der Neuzeit, eine Siedlung aus dem Neolithikum" und Nr. 90514 Flur 1: ein Gräberfeld aus der Bronzezeit .



3.7 Kampfmittelbelastung, Altlasten

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

3.8 Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung ist im Umweltbericht Seite 24 unter 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/ Alternativenprüfung erläutert.



4. Verfahren

Öffentliche Bekanntmachung

für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.03.2022

Beschluss BV V /010/2022/1

Einleitung

der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat

„Amtsblatt für die Stadt Beeskow 22. Jahrgang Beeskow, den 25.02.2022 Nr. 06

Öffentliche Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow hat am 08.03.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, die

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 73. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat **vom 26.02.2024 - 28.03.2024**

Amtsblatt für die Stadt Beeskow 24. Jahrgang -Beeskow den 15.02.2024 Nr. 04

Öffentliche Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow hat am 17.12.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat" gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB vom **17.02.2025 bis einschließlich 21.03.2025** öffentlich auszulegen.

Amtsblatt für die Stadt Beeskow 25. Jahrgang -Beeskow den 05.02.2025 Nr. 03



5. Rechts- und Planungsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S.,ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5 März 2024 (GVBl. I Nr. 9)



6. Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren vom 05/2024 und geändert am 22.10.2024 nach Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Knut Neubert
Landschaftsplanung
Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren im Jahr 2022:

Naturbeobachtung Brunkow
Klein Briesen 27
15848 Friedland

Baugrundgutachten

Geotechnisches Büro und Labor
Ingenieurbüro
Reinfeld + Schön
aufgestellt Cottbus 15.04.2025