

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W23 „Am Stadtfeld“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt - BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke
Landschaftsarchitekt - BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

Oktober 2017

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz
 - II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.1.1 bauliche Nutzung
 - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
 - 3.1.3 Emissionen
 - 3.1.4 Umweltbelange
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4. Flächenbilanz
 - 5. Durchführung
 - IV. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Planteil:** Bebauungsplan
- Anlagen:** Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchungen
Artenschutzbeitrag



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W23 „Am Stadtfeld“

(Gemarkung Bornow,

Flur: 1

Flurstück: 123/3 tlw., 125/1, 125/2, 301, 302)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle bisherigen BP-Gebiete sind im wesentlichen ausgelastet, es besteht jedoch eine Nachfrage (geschätzt auf der Grundlage der Bauantragsverfahren der vergangenen 10 Jahre 15 bis 20 Eigenheimgrundstücke / Jahr) – seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Beeskow kommt damit seiner Verantwortung als Kreisstadt und Mittelzentrum zur Vorsorge geeigneter Baugebiete nach. Die Stadt Beeskow kann derzeit aus eigenen Potentialen wenige bis keine Flächen für den Eigenheimbau anbieten. D. h. entsprechende Nachfragen können nicht aktiv begleitet werden. Hieraus resultiert, dass ggf. Ansiedlungswillige in der Stadt Beeskow mangels Angeboten nicht in der Stadt Beeskow gehalten werden können, somit Zuwanderung gebremst und Abwanderung nicht verhindert werden kann. Dies würde zu einer Schwächung des Mittelzentrums Beeskow führen.

Die Entwicklung eines größeren Bereichs – Standort „Südwald“ – ist seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange negativ beurteilt worden, sodaß die Stadt Beeskow auf die Entwicklung kleinerer Flächen zurückgreifen muß, so auch auf den Bereich des BP W23.

Das ausgewählte Areal des BP W23 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper), an und wird an 2 Seiten von Siedlungsbereichen umgeben.

Das Areal liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. W23 „Am Stadtfeld“ zur Entwicklung von Wohnbauland durchzuführen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,81 ha.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W23 erstreckt sich zwischen der L 422 (Storkower Straße), dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. W6 „Reitplatz“, der Kleingartenanlage „Am Reitplatz“ und dem Weg zur Kleingartenanlage (parallel zur ehemaligen Bahnlinie).

Der Bereich ist geringfügig bebaut - 1 Einfamilienhausgrundstück, erschlossen durch eine Zuwegung von der L 422 außerhalb der Ortsdurchfahrt (jenseits des Ortseingangsschildes). Außerhalb des Eigenheimgrundstückes ist seit geraumer Zeit eine Wiesennutzung/ Brache vorhanden. Eine ggf. vorhandene vormalige Gartennutzung (Restbestände von Obstbäumen) ist lange aufgegeben.



Die Nutzung ist über die Zeit immer geringer geworden. Weitgehend fehlender Gehölzaufwuchs zeugt jedoch von einer extensiven Pflege.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit geringer Verdichtung (Eigenheimgebiet, Kleingartenanlage) – Süden, Westen, andererseits durch landwirtschaftliche Nutzungen (Acker- und Wiesenflächen) – Norden und Osten.

Im östlich gelegenen Eigenheimgebiet befindet sich auch ein Lebensmitteldiscounter. Die Zufahrt von der L 422 in das Wohngebiet des BP Nr. W6 „Reitplatz“ ist gleichzeitig die Zufahrt zum Discounter.

Das Plangebiet des BP W 23 befindet sich am Ortsausgang an der Landesstraße L 422 Richtung Storkow.

Die Ortsumfahrung (B 87) befindet sich in einem Abstand von ca. 180 m westlich der Plangebietsgrenze des BP. Die Regionalbahnstrecke befindet sich ca. 150 m nordwestlich der Plangebietsgrenze des BP.

Die unmittelbar an der westlichen BP-Grenze vorhandene Bahnstrecke ist nicht mehr in Betrieb, die Gleisanlagen sind in der Nähe des Plangebietes des BP W23 demontiert. Parallel zu den Gleisanlagen (östlich dazu) ist ein Graben vorhanden.



Bild – Luftbild Plangebiet BP W23 (rote Markierung) und das direkte Umfeld





Bild – Bestand im Plangebiet (rot = Gebäude, grau = Bitumenflächen, braun = Schotterfläche, Grün = Wiesenfläche, schraffiert = Eigenheimgrundstück mit Wohngebäude und Nebenanlagen – Wege, Carport, Flächenbefestigungen)



Fotos Bestand Juni 2017



Einfahrt Gebiet „Am Reitplatz“ von der L 422



Plangebietsgrenze zwischen BP W6 und BP W23



Bestehende Zufahrt in das Plangebiet des BP W23 von der L 422 = geplante Erschließung des Wohngebietes



Zufahrt zur Kleingartenanlage westlich des BP-Gebietes, Blickrichtung Osten (Gebiet BP W6)



Westlicher Teil Plangebiet BP W23



Westliche Plangebietsgrenze BP W23, Weg Richtung Kleingartenanlage außerhalb des Plangebietes





Ortsdurchfahrt endet im Juni 2017 vor der Einfahrt in das Plangebiet



Aufgenommene Gleisanlage westlich des Plangebietes BP W23



Graben zwischen aufgenommener Gleisanlage und Weg Richtung Kleingartenanlage (zur Zeit der Aufnahme nicht wasserführend)

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 155 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von etwa 120 m (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 18.077 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	203
Nebenanlagen Eigenheimgrundstück (geschätzt)	400
Vegetationsflächen (Wiese)	15.096
Vegetationsfläche Eigenheimgrundstück	1.829
Aufschüttung	110
Straßenfläche (vorhandene Zufahrt)	439
Summe	18.077



Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W23 liegt am westlichen Siedlungsrand von Beeskow (westlich der Spree).



Bild – Lage BP W 23 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt von der Storkower Straße (L 422). Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an dieser Straße. Eine Zufahrt in das Plangebiet ist bereits vorhanden, das bereits bestehende Eigenheimgrundstück innerhalb des Plangebietes wird darüber erschlossen.

Der Ausbaustand ist aufgrund der geringen Nutzung auf einem niedrigen Standard gehalten – Zufahrt auf die L 422 mit Bitumendecke, Erschließungsstraße zum Eigenheimgrundstück Schotter in einer Breite von ca. 3,75 m. Im Endbereich dieser Erschließung (vor dem Eigenheimgrundstück) ist ein Wendehammer gleicher Qualität angelegt.



Zufahrt mit Wendeanlage vor dem bereits vorhandenen bebauten Grundstück



Erschließungsstraße – Auffahrt auf die L 422



vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen.

Da das BP-Gebiet W23 an das BP-Gebiet W6 anschließt und im Plangebiet bereits ein Eigenheimgrundstück vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – auch für das Plangebiet des BP W23 bereitgestellt werden können.

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort notwendig.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W23 „Am Stadtfeld“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Beeskow bereits in der Gemarkung Bornow, Das Gelände ist von Norden über die Storkower Straße (L 422) durch zwei abzweigende Wege erschlossen (1 Weg befindet sich innerhalb des BP-Gebietes, der 2. Weg befindet sich westlich des BP-Gebietes und erschließt die Kleingartenanlage „Am Reitplatz“). Westlich ist eine aufgegebene Bahnlinie (Schotterdamm) vorhanden, im Süden eine Kleingartenanlage („Am Reitplatz“) sowie an ein kleines Waldgebiet und im Osten ein Eigenheimgebiet mit Lebensmitteldiscounter, welches in das eigentliche Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow überleitet. Nördlich, jenseits der Storkower Straße liegt Landwirtschaftsfläche.

Das Areal des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Beeskower Platte, die Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Sie wird hier durchschnitten vom Beeskower Abschnitt des Spreetales. Diese breite und flache, mit Sanden und Kiesen bedeckte Talung erreicht im Süden den Schwiellochsee und trifft dort auf den Kossenblatter Abschnitt des Spreetales.

Der Naturraum besitzt allgemein nur eine mittlere Reliefenergie. Die Höhen bleiben im Spreetal unter 50 m über NHN und erreichen auf der Platte bis zu 100m über NHN. Das Gelände im Plangebiet des BP W23 selbst ist kaum bewegt und liegt bei Werten zwischen ca. 45,6 und ca. 47,8 m über NHN (Storkower Straße bei 46,60 m ü. NHN im Bereich der Zufahrt in das Plangebiet). Der Wasserspiegel der Spree (östlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Der Plangebietsbereich besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 155 m in der Achse von Nord nach Süd und in der Breite von maximal 120 m in Ost- West-Richtung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG Schwiellochsee	750 m südöstlich
NSG Spreewiesen südlich Beeskow	1000 m südöstlich
FFH Spreewiesen südlich Beeskow	1000 m südöstlich

(s. auch Punkt I.3.2 „Übergeordnete Planungen“)



Geologie / Boden

Die Oberfläche des Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeit (Weichseleiszeit) gebildet. Im Unterschied zu den höher gelegenen Grundmoränenflächen der Beeskower Platte mit lehmigen Sandböden, finden sich im Bearbeitungsgebiet Bildungen der Talniederung, das heißt Ablagerungen von Kiesen und Sanden. Die natürlich anstehenden Böden des Spreetales zeichnen sich durch einen sehr geringen Anteil bindiger Substanzen aus, wodurch im Allgemeinen eine hohe Versickerungsleistung aber auch eine hohe Grundwassergefährdung vorliegt. Der Hauptgrundwasserhorizont wird für die Gebiete am Rande Beeskows und anliegend mit etwa 4 m unter Gelände angegeben.

Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmenden Substrate sind überwiegend grundwasserbestimmt. Es handelt sich um Sande der Schmelzwässer und der Spree.

Vorherrschende Leitbodenform im Bereich des Bearbeitungsgebietes ist die Sand- Rosterde geringer Güte.

Die Sand- Kiesböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach entwickelte Humusschicht im Oberboden, die auch durch langjährige Brache und Ruhe (keine Bodenbearbeitung), nicht merklich angereichert wurde. Die Substrate sind nur gering erosionsempfindlich und fast überall durch eine Vegetationsdecke geschützt. Die Böden des Plangebiets besitzen durch fehlendes Puffervermögen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist gegenwärtig keine aktuelle Bodennutzung zu erkennen. Nur vereinzelt weisen Obstbäume auf eine lange aufgegeben Gartennutzung hin. Eine intensivere Beeinflussung der Böden (Gebäude, Flächenbefestigung, Gartenanlage und -pflege), durch menschliche Tätigkeiten ist im südöstlichen Teil, des Plangebietes durch bereits vorhandenen Eigenheimbebauung und Nebenanlagen festzustellen. Auch der Erschließungsweg ist mit Schotterdecke als beeinträchtigte Fläche im Sinne der Bodenfunktionen zu bewerten. Die geringsten Beeinflussungen sind im bestockten südwestlichen Teilbereich zu verzeichnen.



Bild - Übersichtsplan zur Ausgangssituation mit Bebauung (rote Flächen) und Erschließungsweg (orange Fläche)

In allen Teilflächen (außer Weg) sind besonders die Bodenfunktionen z.B. als Vegetationsstandort vollständig oder überwiegend erhalten. Auch die Sickerkapazitäten sind gegenüber den natürlich anstehenden Substraten nicht erheblich eingeschränkt. So kann das Niederschlagswasser auch mit Bebauung und Versiegelung/Verdichtung bislang vollständig im Plangebiet versickern.



Übersicht zur Ausgangssituation

<i>Flächenkategorie</i>	<i>Fläche in m²</i>
Gebäude	203
Nebenanlagen Eigenheimgrundstück (geschätzt)	400
Vegetationsflächen (Wiese)	15.096
Vegetationsfläche Eigenheimgrundstück (Garten)	1.829
Aufschüttung	110
Straßenfläche / Weg	439
Summe	18.077

Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Spree, als Gewässers erster Ordnung, verläuft südöstlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Spreeniederung und besitzt deswegen schon einen ausgesprochen trockenen Charakter. Im nördlichen Teil weist die Vegetation (Weiden) aber auf feuchtere Bodenverhältnisse hin.

Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Geltungsbereich des BP mit Höhen zwischen 45,6 und 47,8 m über NHN nicht (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben).

Der Grundwasserflurabstand wird für diese Flächen durch Scholz¹ mit etwa 4 m angegeben, während er in größerer Spreenähe auf 0,5 – 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigt. Weitere aktuelle Angaben zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet durch Bohrungen liegen derzeit nicht vor. Das Grundwasser ist aufgrund des Charakters und der geringen Stärke der Deckschichten mit geringem Bindemittelanteil gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen im Gebiet etwa 560 mm. Weit über die Hälfte der jährlichen Niederschläge fällt in den Monaten Mai bis September, wenn die Vegetation ihren höchsten Wasserbedarf hat. Aufgrund der überwiegend vorhandenen geschlossenen Vegetationsdecke mit tlw. aufkommenden Gehölzen und einzelner Großbäume, besonders im Südwesten, erfolgt die Grundwasserneubildung, unter deren Einfluss vorwiegend außerhalb der Vegetationszeit ist aber ohne bedeutende Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet weitgehend ungestört.

Östlich des Plangebietes des BP W23 befindet sich das Wasserwerk Beeskow (Entfernung ca. 750 m). Die rechtskräftig wirksamen Trinkwasserschutzzonen I, II und III tangieren das Plangebiet nicht. Laut Stellungnahme der unteren Wasserbehörde befindet sich das Plangebiet im neu errechneten Einzugsgebiet des neu festzusetzenden Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Beeskow (s. auch Pkt. I.3.2 „Übergeordnete Planungen“ Trinkwasserschutzzonen).

¹ E.Scholz, Naturräumliche Gliederung Brandenburgs 1962



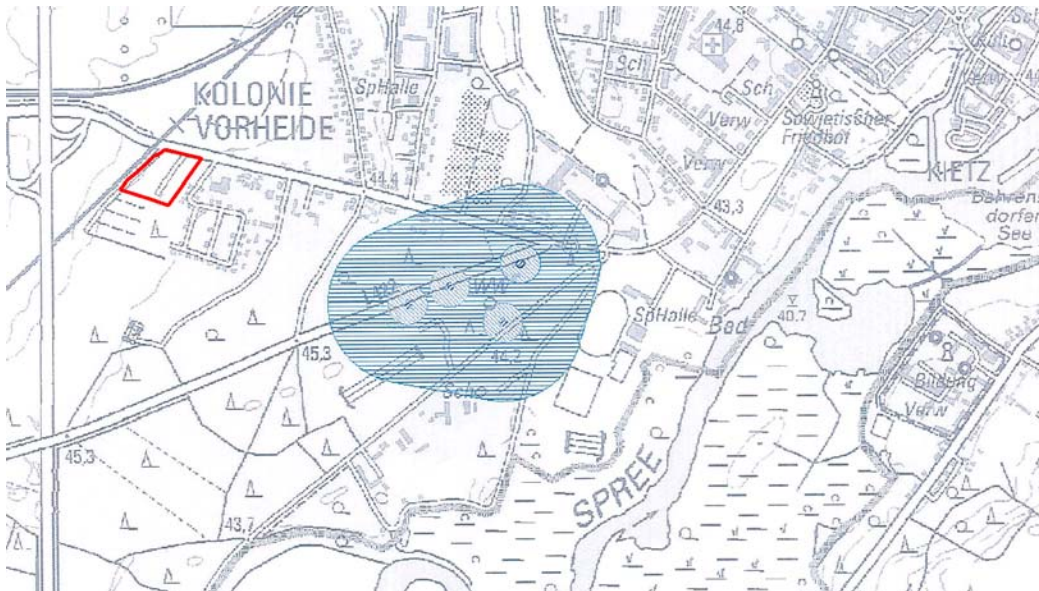


Bild – rechtskräftiges Wasserschutzgebiet Wasserwerk Beeskow, waagerechte blaue Schraffur = Wasserschutzzone III, rote Markierung = Plangebiet BP W23

Arten / Biotope

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch zwei Flächenkategorien geprägt. Den größten Bestandteil bildet eine halbtrockene Wiesengesellschaft, die im Südwesten allerdings stärker mit Gehölzen angereichert ist und dort auch ein kleines bestocktes Areal ausbildet. Sonst sind Bäume eher selten bzw. noch jung. Von Nord nach Süd und Ost nach West nimmt dabei die Zahl der aufkommenden Gehölze zu.

Die Wiesengesellschaft ist durch die auftretenden Gräser bzw. Stauden differenziert. Im Norden herrscht tlw. Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) als dominante Art vor, welches im Süden durch die Goldrute (*Solidago canadensis*) ersetzt wird.

Die Siedlungsaktivitäten im Geltungsbereich des BP W23 sind bislang auf den äußersten Südosten konzentriert.



Zunahme der Gehölze auf der Offenfläche nach Südwesten hin



Auch entlang des westlichen Weges finden sich einige Gehölze (Ansatz für eine freie artenreiche Hecke)





Südlicher Teilbereich mit Goldrute, Holunder und Obstbaum



Hundsrose und Spitzahorn-Sämling im zentralen westlichen Bereich

Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung, einschließlich des Plangebiets, besteht aus Kiefernwald. Die Vegetation des Plangebietes ist überwiegend durch Nutzungsaufgabe und auch bereits durch einen mehrjährigen Sukzessionsprozess geprägt.

Obwohl das Plangebiet grundsätzlich eine große Offenfläche darstellt, die durch einen Weg geteilt ist, finden sich mit Schwerpunkt im Südwesten auch verschiedene Gehölze. Dort stehen die ältesten und größten Bäume (Weide, Birke). Nach Norden und Osten treten dagegen immer jüngere Gehölzsämlinge auf und fehlen in großen Teilen noch vollständig. Die vorkommenden Arten der Teilbereiche sind in einer Übersicht unten beschrieben. Die Offenfläche wird teilweise von Sand-Reitgras (Nordwesten) bzw. von Goldrute (Süden) dominiert. Die folgende Liste zeigt prägende und häufig vorkommende Pflanzenarten der Gehölzbestände und auf den Brachflächen:

Teilbereich	Gehölze	Kräuter / Gräser
Südwestbereich	Flächig überschirmter Bereich Spitzahorn <i>Acer platanoides</i> Birke <i>Betula pendula</i> Rainweide <i>Ligustrum ovalifolium</i> Brombeere <i>Rubus fruticosus</i> Salweide <i>Salix caprea</i> Schw. Holunder <i>Sambucus nigra</i> Traubenkirsche <i>Prunus serotina</i>	Ackerkratzdistel <i>Cirsium arvense</i> Brennnessel <i>Urtica dioica</i> Goldrute <i>Solidago canadensis</i> Klettenlabkraut <i>Galium aparine</i> Sauerampfer <i>Rumex acetosa</i>
Zentrale senfläche	Wie- Gehölze selten und vor allem am westl. Weg Spitzahorn <i>Acer platanoides</i> Birke <i>Betula pendula</i> (am Weg) Hundsrose <i>Rosa canina</i> Brombeere <i>Rubus fruticosus</i> Salweide <i>Salix caprea</i> Korbweide <i>Salix viminalis</i> Schw. Holunder <i>Sambucus nigra</i> Traubenkirsche <i>Prunus serotina</i>	Ackerkratzdistel <i>Cirsium arvense</i> Bocksbart <i>Tragopodon dubius</i> Duft-Skabiose <i>Scabiosa canescens</i> Gew. Leimkraut <i>Silene vulgaris</i> Goldrute <i>Solidago canadensis</i> Klatschmohn <i>Papaver rhoas</i> Sand-Reitgras <i>Calamagrostis epigeios</i> Sauerampfer <i>Rumex acetosa</i> Straußgras <i>Agrostis stolonifera</i> Schafgarbe <i>Achillea millefolium</i>
Nördliche östliche senfläche	und Wie- Keine Gehölze	Gew. Leimkraut <i>Silene vulgaris</i> Kornblume <i>Centaurea cyanus</i> Natternkopf <i>Echium vulgare</i> Reitgras <i>Calamagrostis epigeios</i>



Diese kurze Liste, weist auf die typischen natürlich vorkommenden Pflanzen des Gebietes hin. Da hier eine Offenfläche besteht, ist dies ein Hinweis auf eine vormals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, die allerdings seit mehreren Jahren aufgegeben wurde und daraufhin zur schrittweisen Sukzession führt. Ausgehend von einem Bestand an den Rändern im Westen und Süden breiten sich auch zunehmend wieder Gehölze aus. Mittelfristig würde die Entwicklung ohne weitere Einflussnahme von Menschen zu Vorwaldstadien und schließlich zu Wald auf der gesamten Fläche führen. Reste von ehemaliger Gartennutzung zeigen sich sowohl in 3 einzelnen Obstbäumen (Apfel, Süßkirsche, Birne) und möglicherweise auch dem Liguster im Südwesten (auch Gartenflüchtling?). Die genannten Obstbäume sind bereits mehrere Jahrzehnte alt (vor 1990) aber von unterschiedlich hoher Vitalität.

Fauna

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes können Angaben auf der Grundlage von mehreren Begehungen und Inhalten des Landschaftsplanes sowie weiterer vorliegender Planungen innerhalb des südlichen bzw. westlichen Siedlungsgebietes der Stadt Beeskow gemacht werden.

In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen durch nicht (mehr) genutzte Flächen bestimmt wird, treten keine geschützten Biotopkomplexe auf, die Flächen sind aber durch ihre Ausdehnung, differenzierte Vegetation und relative Störungsarmut gut geeignete Lebensräume für verschiedene Tiergruppen. Dazu zählen in erster Linie Insekten. Auch Vögel können sie als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen. Neben der Brut auf Gehölzen können grundsätzlich auch Bodenbrüter vorkommen.

Das Plangebiet besteht im Kern, d.h. auf den vorherrschenden Offenflächen aus einer artenreichen trockenen Wiesengesellschaft. Die hier vorhandene geschlossene Vegetationsdecke bietet Rückzugsmöglichkeiten für an den Boden gebundene Tiere und stellt u. a. mit einem reichhaltigen Blühaspekt selbst einen guten Lebensraum dar, wie der in der Region häufig auftritt. Die vorhandenen offenen Flächen mit differenzierter Krautschicht werden durch einzelne Bäume und Sträucher sowie durch einen überschrömtten Bereich im Südwesten ergänzt. Die vorhandenen Sträucher und Bäume des Plangebietes bieten sich auf Grund ihres unterschiedlichen, teils hohen Alters und der geringen Störungen grundsätzlich als Bruthabitat für Vögel an. Im Frühjahr und Sommer 2017 wurden sie aber wahrscheinlich nicht als Nistmöglichkeiten genutzt. (s. dazu Artenschutzbericht in der Anlage zur Begründung)

Die Randzonen des dichter mit Gehölzen bestandenen Bereiches werden häufig von Wild aufgesucht das hier und zwischen den hohen Stauden Deckung findet.

Das vorhandene Einfamilienhaus ist von einem intensiv gepflegten Hausgarten umgeben, der keine Wildpflanzen aufweist und Tieren kaum Zugangsmöglichkeiten bietet. Dagegen wird die Strukturvielfalt der südlich benachbarten Kleingartenanlage auch als Bereicherung für die Lebensraumqualität betrachtet.

Neben dem Kfz- und sonstigen Verkehr auf dem zentralen Erschließungsweg und dem Weg am Westrand des Plangebietes, treten als Störfaktoren für empfindlichere Arten spielende Kinder und für Vögel sowie ggf. Reptilien auch frei laufende Katzen auf.

Lebensraumqualität:

Grundsätzlich wurde eine relativ hohe Artenvielfalt bei Pflanzen festgestellt, die sich aus der leichten Standortdifferenzierung (Feuchte, Beschattung) und aus der Beimengung von gärtnerisch eingebrachten Arten zu den wild lebenden ergibt. Dies beruht neben der Mischung aus Wild- und Kulturpflanzen auch auf den geringfügig differenzierten Standortbedingungen, wie sie durch Mikroklima, Bodensubstrate und ehemaliger Nutzung bestimmt sind. Allerdings finden sich im engeren und weiteren Umfeld auch weitere Flächen mit gleicher Ausstattung.



Große Bäume und aufkommende Gehölze bieten für Vögel mit verschiedenen Ansprüchen, ebenso wie die Hausgärten der benachbarten Einfamilienhausgebiete, geeignete Brutmöglichkeiten.

Für Reptilien sind keine optimalen Bedingungen gegeben, da die Vegetation im Allgemeinen sehr dicht und hoch ist. Offene Sandflächen finden sich auch nur auf den Verkehrsstrassen die beim Auftreten von Reptilien zu Tierverlusten führen müssen.

Für Fledermäuse kann das Plangebiet ein Nahrungshabitat darstellen, da die Offenflächen eben zahlreichen Insekten, als deren Futter, Lebensraum bieten. Potentielle Sommer- und Winterquartiere sind durch nicht vorhandene alte Bäume oder geeignete Gebäude nicht gegeben, sollten aber im Umfeld reichlich vorhanden sein (Wald, Gärten). Bei der aktuellen Inaugenscheinnahme wurden auch keine Höhlungen an den wenigen Bäumen (meist Birken und Weiden) festgestellt.

Insgesamt kann der überwiegend Teil des Geltungsbereiches bislang durch Kleinsäuger, Vögel, Insekten und andere Wirbellose gut genutzt werden und stellt für diese einen wertvollen Lebensraum dar.

Beeinträchtigungen:

Die unmittelbaren Beeinträchtigungen ergeben sich aus der vergleichsweise geringen Bebauung mit kleinem Baukörper und dem zentralen Erschließungsweg. Nur ein Wohngrundstück ist bei Erstellung des Bebauungsplanes bebaut. Belastungen durch Menschen und Verkehr treten dagegen durch die fast vollständige Nutzungsaufgabe und die relativ große Ausdehnung (westlicher Teil) deutlich zurück.

- * Baukörper und Schotterfläche des Zufahrtweges
- * Nähr- und Schadstoffeintrag (aus umliegender Siedlung/ Kleingärten)
- * Erschließungsverkehr zum vorhandenen Eigenheimgrundstück und westlich zu den Kleingärten, Verkehr auf der L 422
- * Beunruhigung aus benachbarten Wohngrundstücken durch Menschen, Maschinen und Haustiere, insbesondere frei laufende Katzen (auch Tötungen)

Leistungsfähigkeit:

Die Flächen des Plangebietes sind durch kaum vorhandene Bebauung und die Aufgabe der der vorausgehenden Nutzung kaum differenziert aber dennoch mit verschiedenen Elementen unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften ausgestattet. So besitzt der Geltungsbereich durchaus eine gewisse Biodiversität, die gerade der anthropogenen Vorprägung und den laufenden Veränderungsprozessen zu schulden ist. Abgesehen vom Weg und Flächen des Hausgartens besteht eine geschlossene Vegetationsdecke. Der aktuelle Zustand des Lebensraumes ist hochwertig und kann durch weitere Gehölze weiter gesteigert werden. Ohne Einflussnahme des Menschen wird mittelfristig jedoch eine Homogenisierung stattfinden die letztendlich zu einer vollständigen Bestockung führt und die Offenflächen gehen verloren. Insofern stellt die gegenwärtig angetroffene Situation nur einen Übergangszustand dar.

Durch die vergleichsweise große Ausdehnung des offenen Lebensraumes, die überwiegend artenreiche Ausstattung und nur gelegentliche Störungen wird der Geltungsbereich mit einer mittleren bis hohen Leistungsfähigkeit bewertet.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der kurzen Entwicklungszeit der vorgefundenen Vegetationsgesellschaften ohne intensive menschliche Einflussnahme und der abgeschlossenen Lage des Plangebietes, wie von einzelnen Teilbereichen mit differenzierten Pflanzengesellschaften, wird die Empfindlichkeit dieser Lebensräume mit gering bewertet. Sie sind auch nach Beeinträchtigungen kurz- bzw. mittelfristig wieder herstellbar bzw. bilden sich durch natürliche Sukzession wieder heraus.



Besonderer Artenschutz

Auf Grund der spezifischen Standortfaktoren, der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Ausstattung, sind die Aspekte des besonderen Artenschutzes für die betrachtete Fläche gegenüber anderen Standorten nur für eine ausgewählte Gruppe von relevanten Arten zu betrachten.

Wie oben erwähnt stellen die eher trockenen Offenflächen mit geschlossener Vegetationsdecke den Hauptteil des Plangebietes. Diese stellen einen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Für andere Gruppen fehlen geeignete Strukturen z.B. für Rückzugsmöglichkeiten oder die Lage am Rande des städtischen Siedlungsgebietes wirkt durch verschiedene Faktoren, insbesondere für störungsempfindliche Arten als Lebensraum ungeeignet.

Andererseits besteht am West- und Südrand über den aufgelassenen Bahndamm und die Kleingärten eine breite Anbindung an die freie Landschaft außerhalb der Stadt Beeskow. Damit ist eine fast ungestörte Vernetzung mit anderen Biotopen gegeben und es ist eine Artenzusammensetzung, ähnlich jener der dortigen Offenflächen anzunehmen. Diese wird durch die geplante zulässige Bebauung weitgehend verändert. So können durch den häufigen Aufenthalt von Menschen in Zukunft nur Arten mit sehr geringer Störungsempfindlichkeit, auf dem derzeit wenig gestörten Gelände, nachhaltig vorkommen.

Herpetofauna

Ein Vorkommen von Lurchen ist durch die gewässerferne Lage des Geltungsbereiches, die umgebenden Trockenbiotope, Wohngebiete und Verkehrsflächen extrem unwahrscheinlich. Während der Begehungen in Frühjahr und Sommer 2017 sind keine Vertreter der Herpetofauna festgestellt worden. Die Fläche ist fast vollständig von einer hohen Krautschicht bedeckt und offene Sandflächen existieren nicht bzw. nur auf den Wegetrassen, so dass für Reptilien keine geeigneten Mikrostrukturen vorhanden sind. Im Osten und Südosten grenzen kleine, eng bebaute Eigenheimgrundstücke an, die ebenfalls kaum geeignete Habitate für Reptilien aufweisen. Dagegen ist ihr Vorkommen westlich des Plangebietes des BP im Bereich des aufgelassenen Bahndamms (Schotterbett) und auch in den Kleingärten südlich vom Plangebiet möglich.

Vögel

Für Vögel bieten die Bäume und Gehölze aber auch die ausgedehnten Offenflächen des Geltungsbereiches geeigneten Lebensraum. Mit fehlender Nutzung und nur noch gelegentlicher Störung durch den Verkehr ist die Vergrämungswirkung sehr gering. Die überwiegende Anzahl der als Brutmöglichkeit geeigneten Bäume und Büsche steht am westlichen Rand bzw. im südwestlichen Teil des Plangebietes innerhalb der bestockten Fläche. Dagegen sind alle Offenflächen mit zahlreichen Insekten und geschlossener Pflanzendecke als Nahrungshabitate für viele Vogelarten gut geeignet.

(s. auch Artenschutzbericht in der Anlage zur Begründung)

Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Rahmen der forstwirtschaftlichen Standortkartierung wird bei dieser Form (Ostdeutsches Binnenklima) auch vom trockenen Klima des Tieflandes gesprochen und dieses als "Südmarkisches Klima" bezeichnet.

Nach Messdaten der Stationen Müncheberg und Lindenberg beträgt in der Region:

1. die mittlere Monatstemperatur 18 bis 19 °C im Juli und -1,2 im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8,1 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 32,4°C,
4. das mittlere Jahresminimum -17,7°C.



Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 560 mm, das statistische Maximum liegt mit 65 mm im Monat Juni.

Die vorherrschende Windrichtung liegt bei Südsüdwest bis Westnordwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 3,5 m/s.

Es handelt sich somit um ein Areal mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Das von der Planung betroffene Areal unterliegt zu überwiegenden Teilen dem lokalklimatischen Charakter einer offenen Vegetationsfläche, da es kaum bebaut ist und größere Gehölze nur in geringem Umfang vorhanden sind. Auch hier stellt der südwestliche Bereich mit mehreren großen Bäumen und Sträuchern eine Besonderheit dar, da er vollständig überschirmt und dadurch häufig verschattet ist. In diesem spezifischen Mikroklima differiert auch die Vegetation der Krautschicht gegenüber den offenen, stark besonnten Flächen.

Das der Geltungsbereich des BP weit überwiegend ausgedehnte, nicht überschirmte, teils auch vegetationsfreie offene Flächen aufweist, ist hier von ungehinderter Einstrahlung am Tage und Abkühlung in der Nacht sowie einem daraus folgenden verstärkten Aufheizungseffekt der Oberflächen auszugehen. Die daraus folgenden extremeren Temperaturverläufe und bewirken eine Erhöhung der Verdunstungsrate und eine geringere Luftfeuchtigkeit. Das Plangebiet wird deshalb in Zusammenhang mit den anstehenden Bodensubstraten einem trockenen Charakter zugeordnet.

Die Abgas- und Lärmbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr, ist im Plangebiet selbst als eher gering einzustufen. Allerdings ist sie in den Teilflächen nahe der Storkower Straße deutlich höher als weiter südlich. Der innere Erschließungsweg und auch der am westlichen Rand gelegene Weg als Zufahrt der Kleingartenanlage weisen dagegen nur geringen Zielverkehr auf, der dort nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Die ebenfalls westlich gelegene Bahnstrasse wird nicht mehr genutzt und die Schienen wurden bereits abgebaut, so dass dadurch keine Emissionen zu erwarten sind.

(s. auch Punkt II.3.1.3 „Emissionen“ und „schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. W23“ AIT GmbH in der Anlage zur Begründung)

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Plangebietes am Stadtrand durch weite offene Flächen und gemischte, meist ein- bis zweigeschossige Bebauung im Osten beiderseits der Storkower Straße und im Süden (Kleingärten) bestimmt. Nach Westen bilden der Zugangsweg zur Kleingartenanlage und ein höher gelegener aufgegebener Bahndamm die Grenze zur freien Landschaft. Das Plangebiet bildet die Stadteingangssituation an der Storkower Straße, da es unmittelbar nach der Zäsur des alten Bahnübergangs beginnt. Die unmittelbar östlich benachbarten Grundstücke sind in jüngster Zeit mit Eigenheimen bebaut, sehr klein und werden dementsprechend intensiv genutzt und gepflegt. Größere Bäume treten hier nicht auf.

Von der Storkower Straße kann das Plangebiet vollständig überblickt werden (ca. 165 m). Nur die Gehölze unmittelbar vor der Kleingartenanlage bremsen hier den Blick und verbergen diese weitgehend. Das bereits bebaute Grundstück tritt optisch hervor und stellt im Geltungsbereich eine eigene Kategorie dar.

Aus dem westlichen Fernbereich bestehen keine Blickbeziehungen auf das Plangebiet, da Höhenbewegungen u. a. durch die B87 den Blick begrenzen.

Konflikte im Landschaftsbild bestehen nicht. Allerdings lässt das Aufkommen von Bäumen auf der Offenfläche die Aufgabe einer ehemaligen Nutzung erkennen und weist auf den Übergangstatus hin. Die unbefestigten Wege im und am westlichen Rand des Plangebietes entsprechen der geringen Belastung und sind regional typisch.

B) Bewertung

Boden



Im Plangebiet bestehen bislang nur in einem kleinen Bereich massive Beeinträchtigungen des Bodens, die durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung und Bodenabtrag hervorgerufen wurden. Die geplante bauliche Entwicklung wird die bisherige Situation mit den maximal zulässigen Werten wesentlich verändern; d.h. erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch Realisierung des Bebauungsplanes auftreten. Daneben sind jedoch möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Bei den Flächenbefestigungen sind total versiegelnde Systeme zu vermeiden und z.B. an Stelle von Ortbeton Pflastersysteme eingesetzt werden.

Temporäre Gefährdungen ergeben sich bei der Errichtung der Gebäude und der Anlage befestigter Flächen sowie weiterer Infrastruktur durch Baumaschinen (Treib- und Schmierstoffe) bzw. durch Bodenverdichtung oder Lagerung von Baumaterialien. Bei Einhaltung der geltenden technischen Regeln und Normen sind solche Eingriffe aber zu vermeidbar.

Aus den Festsetzungen des BP ergeben sich folgende Eingriffe in die Bodenfunktionen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.324 m ²
Verkehrsfläche	1.064 m ²
Grünfläche (Hausgärten)	3.012 m ²
Grünfläche (Maßnahmenfläche)	4.677 m ²
Plangebiet	18.077 m²

Baugebiet	Fläche in m²	GRZ	zulässig nach GRZ in m²	Überschrei- tung n. § 19(4) BauNVO	überbaut gesamt in m²
WA 1	1.540	0,4 + 0,2	616	308	924
WA 2	1.458	0,3 + 0,15	437	219	656
WA 3	3.894	0,2 + 0,1	779	389	1.168
WA 4	2.432	0,2 + 0,1	486	243	730
Summe	9.324		2.318	1.159	3.478

(Im Rahmen der Abwägung sind WA3 und WA4 aufgrund identischer Festsetzungen zu WA3 zusammengefaßt worden.)

Die Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 3,50 m ausgebaut. Es wird der Einbau einer kostengünstigen Asphaltdecke angenommen. Am Endpunkt dieser Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage (nach Bild 59 RAST 06) angeordnet. Einschließlich der notwendigen Grundstückszufahrten ergibt sich eine Versiegelung von 540 m² bei den Verkehrsflächen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Hausgarten– wird durch Nebenanlagen eine weitere Versiegelung von etwa 250 m² angenommen.

In der Summe ergeben sich so überbaute und befestigte Flächen in einer Größenordnung von 4.268 m² (3.478+540+250).

Demgegenüber stehen Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand, die aus dem vorhandenen Erschließungsweg sowie der Eigenheimbebauung und deren Nebenanlagen resultieren. Die baulichen Anlagen des vorhandenen Einfamilienhausgrundstücks werden als vollständig versiegelt betrachtet und können keine der Bodenfunktionen mehr erfüllen, wäh-



rend auf dem Schotterweg die Sickerfunktion für Niederschläge noch (eingeschränkt) gegeben ist. Sie umfassen folgende Werte:

Fläche	Einschränkung der Bodenfunktionen	Fläche in m ²	Flächenbilanz i.S. einer versiegelten Fläche in m ²
Gebäudeflächen, Terrassen, Zufahrten, Wege Nebenflächen	100%	603	603
Straßenfläche	70%	439	307
SUMME		1.042	910

Die in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand ergibt einen Wert von 3.358 m² (4.268-910). In dieser Größenordnung besteht Kompensationsbedarf für den Verlust an Bodenfunktionen. Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sind unter Pkt. 3 -Auswirkungen auf die Umwelt- beschrieben.

Arten / Biotope

Der Wirkungsgrad der Biotope innerhalb eines Landschaftsraumes ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität der Einzelbiotope bzw. der Biotopkomplexe und deren Vernetzung. Dafür sind die wichtigsten Bewertungskriterien die Seltenheit der vorhandenen Biozönosen, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund.

Der betrachtete Geltungsbereich ist auf Grund seiner in weiten Teilen flächigen Vegetationsausstattung und des geringen Störungsgrades als aktuell eher artenreich einzuschätzen. Viele der vorkommenden Gehölze und die meisten anderen Pflanzen haben sich durch natürliche Sukzession eingefunden, andere sind als Obstgehölze Relikte der ehemaligen Nutzung bzw. haben sich über die Entsorgung von Gartenabfällen angesiedelt.

Auf Grund dieser Qualität wird durch die geplante Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes die Lebensraumqualität für viele Arten wesentlich beeinträchtigt. Nur die unempfindlichen Arten der Gärten und Siedlungen können hier weiter mit dem Menschen koexistieren, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und einige Kleinsäuger zutrifft. Andere Arten sind auf die vom Menschen geschaffene Offenfläche oder Strukturen angewiesen, die seltene Naturelemente ersetzen und es ihnen z.B. erlauben das artspezifische Brutverhalten durchzuführen. So sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Erhaltungs- und Pflanzgebote) auch Flächen gesichert werden, die nachhaltig für die gegenwärtig auftretenden Arten eine ähnliche Lebensraumqualität, wie im Bestand erhalten oder diese noch aufwerten. Dies kann erreicht werden durch die Erhaltung und Unterhaltung wesentlicher Teile der Offenfläche im Westen des Geltungsbereiches die auch den älteren Baumbestand aufweisen. Diese Maßnahmekfläche umfasst 4.677 m², das bedeutet 26 % des Geltungsbereiches.

Im Sinne einer klassischen Abstufung der Nutzungsintensität am Siedlungsrand und zur Unterstützung der Situation auf der Maßnahmekfläche werden weitere 3.012 m² oder 16,6 % als private Grünfläche festgesetzt, die damit der Wohnbebauung entzogen werden und als Hausgärten genutzt werden können. Insgesamt werden also auf mehr als 42% des Geltungsbereiches keine Wohnbau- oder Verkehrsflächen festgesetzt um den Belangen des Natur- insbesondere des Artenschutzes gerecht zu werden. Die verbleibenden Vegetationsflächen sollen weiterhin mit Gehölzen aufgewertet werden. Wesentlich ist jedoch die Kombination von gut entwickelter Krautschicht und diesen Gehölzen unterschiedlicher Art und Größe. Vorgesehen sind die Pflanzung von 70 Obstbäumen und die Ergänzung der Gehölze am westlichen Weg mit weiteren Bäumen sowie Sträuchern zu einer frei wachsenden artenreichen Hecke mit etwa 200 m² Grundfläche, wie sie sich im Bestand für einen kurzen Abschnitt des Saumes bereits herausgebildet hat. Wenn diese Pflanzmaßnahmen und deren Unterhaltung umgesetzt werden kann die langfristige Erhaltung einer hochwertigen Biotopstruktur als



Lebensraum für die bereits vorkommenden Arten (Vögel, Insekten, Wirbellose, Kleinsäuger) erreicht und deren lokale Bestände gesichert werden.

Die Schwerpunkte der Vorkommen von in diesem Lebensraum auftretenden Tierarten liegen aber in den nach Westen anschließenden ausgedehnten Offenflächen (Brachen, Wiesen, Säume, Felder), womit deren Bestand durch die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen durch den BP W23 nicht gefährdet ist.

Aus den Zielen des besonderen Artenschutzes gehen im Zusammenhang mit der direkt westlich angrenzenden Kompensationsmaßnahme für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 auf einer durch Wohngebäude geprägten Fläche die folgenden allgemeinen Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften hervor:

Erhalt und Förderung von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Bauflächen mit Einzelgehölzen, Gruppen und Hecken
- Anlage und Erhalt von Niststrukturen wie Trockenmauern, Totholzstapeln (Benjes-Hecke), sonnenexponierten Wänden, Holzstapeln u.a.
- Erhaltung von offenen Erdoberflächen und unbefestigten Gehwegen
- zusätzliches Anbringen von Quartieren und Nisthilfen in Grünflächen oder am Gebäude
- Angebot an mikroklimatisch differenzierten Standorten (z.B. Offenflächen, Hecken, verschattete Bereiche)

Förderung des Nahrungsangebotes:

- Duldung und Erhalt von Wildkräutern
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden auf den Grünflächen und Verkehrsrandbereichen (Säume)
- Förderung des Trachtangebotes durch Pflanzung bzw. Ansaat von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen, Stauden und Obst

Klima / Luft

Der geringe Bestand an Großgehölzen und die in der Hauptwindrichtung angrenzenden westlichen Offenflächen bedingen das typische Offenlandklima auch im Geltungsbereich. Dieses zeichnet sich durch ungebrochene Winde, eine starke Einstrahlung und durch Wärmespeicherung auf nicht von Vegetation bedeckten Flächen aus.

Dagegen überschatten im südwestlichen Teilbereich mehrere Altbäume eine kleine Fläche und mildern diese Effekte erheblich da hier die Verdunstung stark reduziert wird.

Ein Verlust an Vegetationsfläche und die Versiegelung durch Baukörper und befestigte Flächen werden die negativen klimatischen Effekte der Offenflächen weiter verstärken. Dem sollte entsprechend durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und festgesetzte Pflanzungen begegnet werden, da diese mittelfristig eine zunehmende Überschirmung durch Bäume bewirken. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf den Flächen im westlichen Teil des Plangebietes wirken sich zumindest durch einen gewissen Windschutz auch auf das Mikroklima im übrigen Geltungsbereich positiv aus.

Landschaftsbild

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche des BP Nr. W 23 wird im Rahmen der geplanten Festsetzungen ein erheblicher Unterschied im Nah- und Mittelbereich für die Stadteingangssituation an Südseite der Storkower Straße zu verzeichnen sein, da sich das Siedlungsgebiet fast bis zum noch deutlich sichtbaren Bahndamm ausdehnt. Es verbleibt nur die als Maßnahmezone festgesetzte Zone und nördlich der Straße eine einsehbare Offenfläche. Dies führt allerdings nicht zu erheblichen Konflikten, da der allmähliche Übergang vom Baugebiet über die Hausgärten (festgesetzte private Grünfläche) und die Obstbaumwiese zur freien Landschaft im Plan berücksichtigt wird. Ein Verlust von Bäumen im südwestlichen Teilbereich wird durch Ausweisung der Maßnahmezone vermieden.



Die Wahrnehmbarkeit aus dem Mittel- und Fernbereich ist weiterhin nicht gegeben. Durch die teilweise Entwicklung des Geltungsbereiches zu Wohnbauland mit Eigenheimbebauung wird keine grundsätzliche Abweichung zur aktuellen städtebaulichen Struktur auftreten, da der Bebauungsplan nur die Baukörperproportionen des östlich angrenzenden Gebietes aufnimmt. Auch die ausgewiesenen Baugrenzen folgen der Struktur des östlich angrenzenden Wohngebietes und verändern die bestehende Situation nur quantitativ.

2.5 Altlasten

Es gibt es bislang keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen zur Planung geäußert.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Privateigentum (Flurstücke 301, 302, 123/3) und im Eigentum der Stadt Beeskow (Flurstücke 125/1 und 125/2).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FNP der Stadt Beeskow stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ca. 2/3 als Wohnbaufläche, zu ca. 1/3 als Grünfläche dar.

Die Fläche südlich des Plangebietes ist als Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Geringfügig grenzen hier auch Waldflächen an.

Die Flächen östlich des Plangebietes sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen, darin eingebettet eine Sonderbaufläche Handel.

Nördlich zum Plangebiet jenseits der L422 schließt sich eine Mischbaufläche an.

Im Westen sind bis zur (ehemaligen) Bahnlinie Grünflächen ausgewiesen, die sich jenseits der L422 weiter fort setzen. Im Weiteren schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Die nördlich zum BP-Plangebiet angrenzende Landesstraße ist als Straßenverkehrsfläche (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) eingetragen. Gleiches gilt für die westlich gelegene Ortsumfahrung (B87).

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W23 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



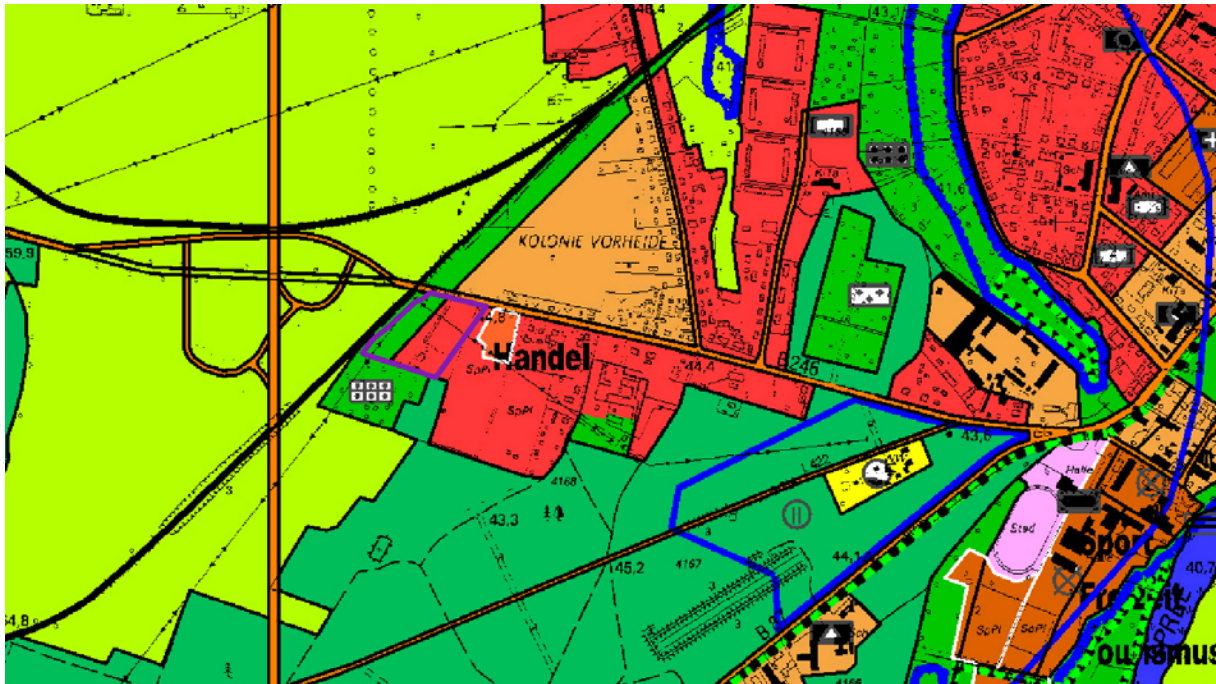


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (violette Umrandung = Plangebiet BP W23)

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (13.01.2017) lassen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegten Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes des BP W23 keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet von Beeskow an. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt.

Die Planungsziele stehen infolge der Lage in einem Mittelzentrum mit den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung im Einklang.

FFH

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 1,0 km. Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befindet sich der Siedlungskörper des südlichen Beeskow.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Nordosten zum Plangebiet des BP W23 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein FFH-Gebiet sind durch die geplanten Maßnahmen somit nicht erkennbar.



Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwiellochsee“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des LSG beträgt ca. 0,75 km. Zwischen Plangebiet und LSG befindet sich jedoch der Siedlungskörper des südlichen Beeskow.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 1,0 km. Zwischen Plangebiet und NSG befindet sich jedoch der Siedlungskörper des südlichen Beeskow.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf die genannten Schutzgebiete sind somit nicht gegeben.



Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W23 (rote Markierung) zu den Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree untere Wasserbehörde vom 26.01.2017 befindet sich ein Teil des BP-Gebietes im Einzugsgebiet der Wassererfassung des Wasserwerkes Beeskow. Für das Wasserwerk Beeskow wurde 2010 ein Neufestsetzungsverfahren begonnen (28.10.2010 Anlaufberatung, Februar 2016 - Erstellung des 2. Entwurfs des Fachgutachtens). Fachliche Grundlage für die Festsetzung des Wasserschutzbereiches ist ein hydrogeologisches Fachgutachten mit Darstellung der Einzugsgebietsgrenzen und Linien gleicher Fließzeit zum Brunnen (Isochronen), welche die Basis der Bemessung und Einteilung der einzelnen Schutzzonen bilden. Gemäß § 52 (2) WHG können in einem als Wasserschutzbereich vorgesehenen Areal vorläufige Anordnungen getroffen werden,



durch welche bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt und die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden, bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Die Neuausweisung von Baugebieten ist in der dann vorliegenden Schutzzone IIIA verboten.

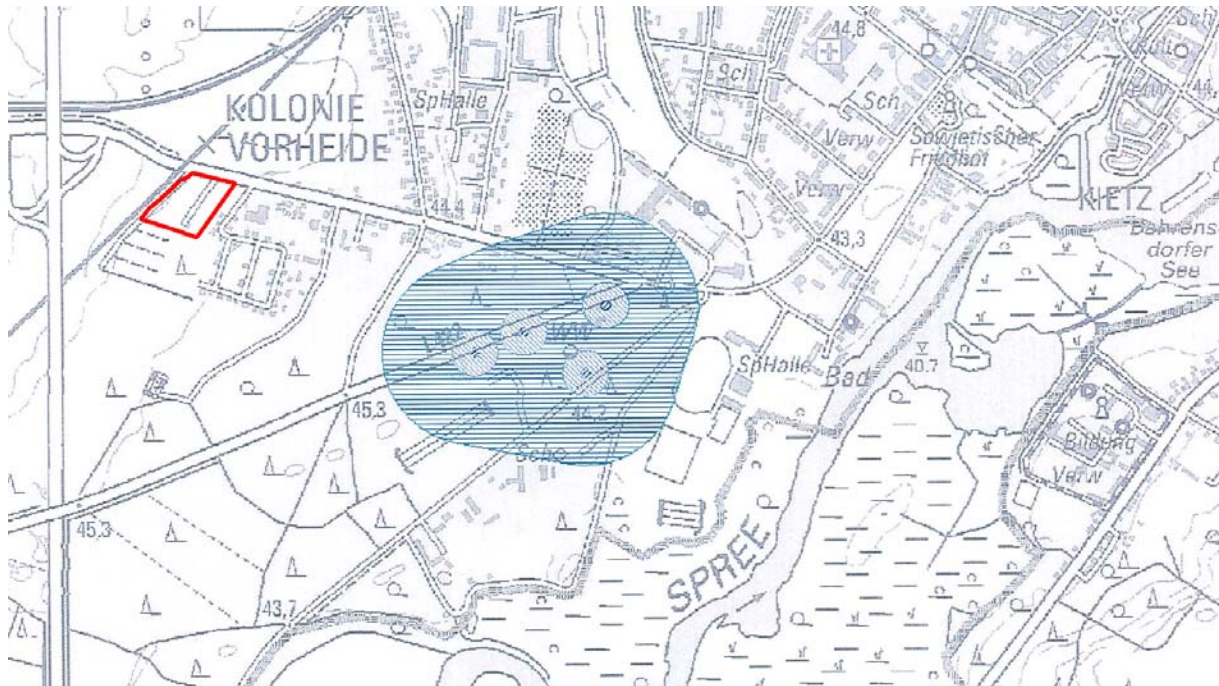


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W23 = rote Markierung)

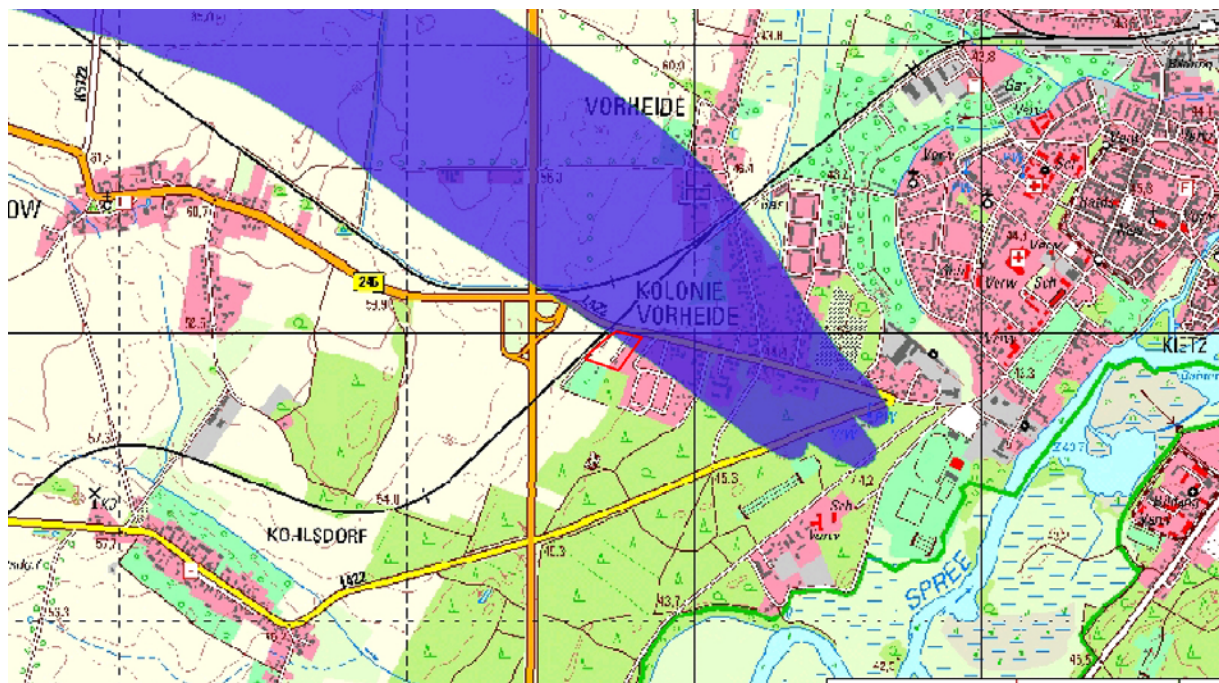


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W23 = rote Markierung)



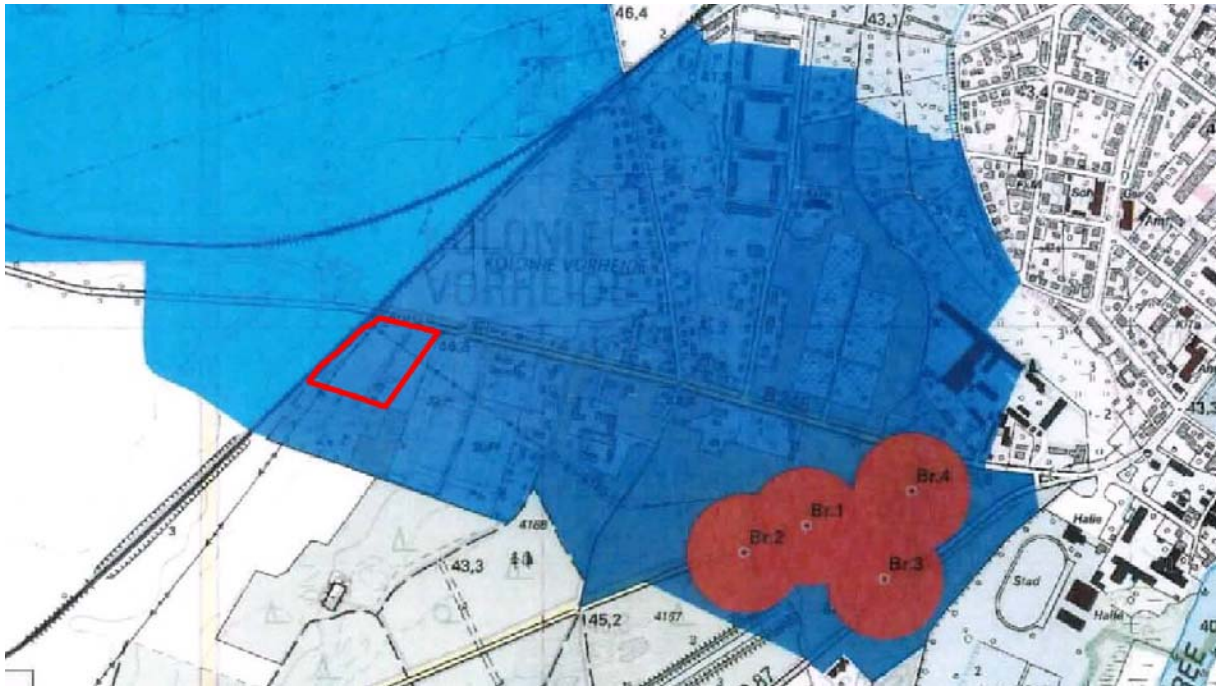


Bild – Vorschlag aus dem Fachgutachten zur Bemessung der Schutzzonen für das Wasserschutzgebiet Beeskow vor Juni 2015

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im BP W23 ausgewiesenen Bauflächen bereits im (1.) rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow Januar 2000 als Wohnbauflächen ausgewiesen waren. In der Fortschreibung des FNP sind im Bereich des Plangebietes des BP W23 keine Änderungen vorgenommen worden. Bei den Bauflächen des BP W23 handelt es sich somit nicht um eine Neuausweisung von Baugebieten.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet des BP W23 nicht vorhanden. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree 26.01.2017). Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) aufmerksam gemacht – sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle, Tonscherben, Münzen, etc.) entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind abgabepflichtig.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree 26.01.2017).



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Aufgrund des absehbar fehlenden Angebotes an Eigenheimgrundstücken (insbesondere innerhalb der Hauptsiedlungslage von Beeskow) wurden durch die Stadtverwaltung Beeskow seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um geeignete Areale für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich zu definieren. Im Ergebnis dieser Studien und weiterer Überlegungen hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, im Anschluß an das BP-Gebiet W6 ein kleineres Wohngebiet mit 9 Eigenheimparzellen (1 bereits bebaut) zu entwickeln.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP W23 umfaßt den Bereich zwischen der L422, dem BP W6, der Kleingartenanlage „Am Reitplatz“ und der Zufahrt zu dieser Kleingartenanlage (parallel zur aufgehobenen Bahnlinie).

Der Änderungsbereich liegt südlich der Storkower Straße (L422).

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Bornow,

Flur: 1

Flurstück: 123/3 tlw., 125/1, 125/2, 301, 302

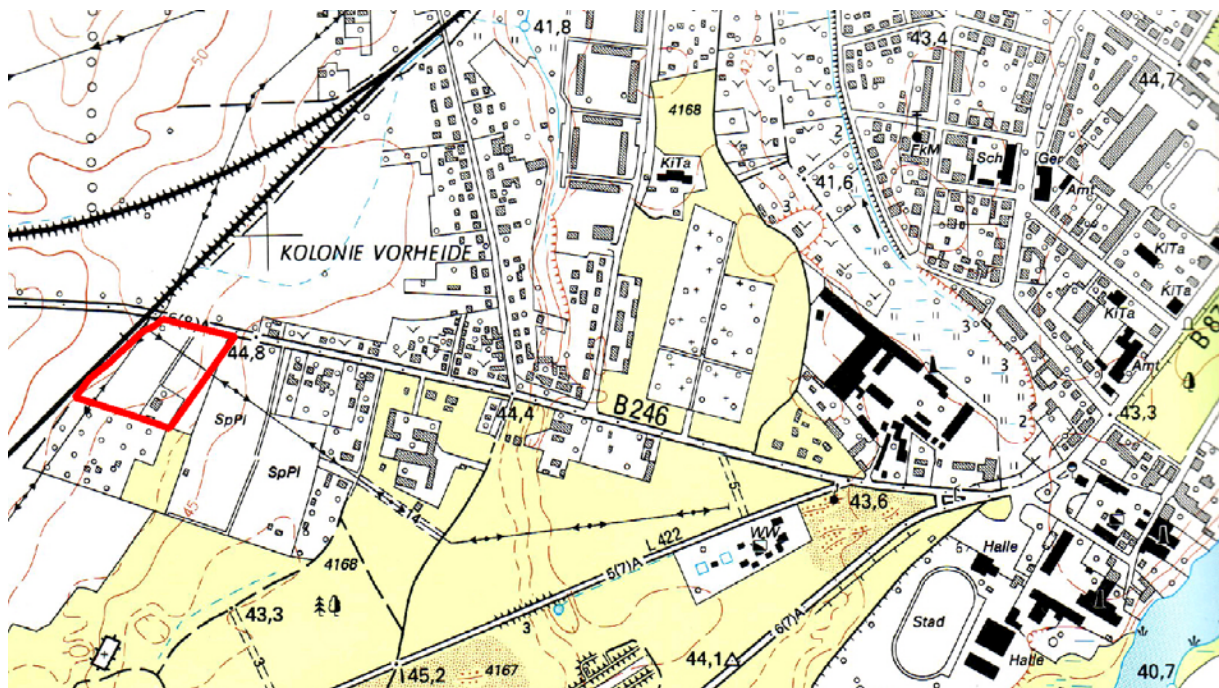


Bild – Bereich BP W23

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W23 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2016 gefasst worden.



Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 19 vom 29.12.2016 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 27.01.2017 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Mit Schreiben vom 29.12.2016 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Gemeinsame Landesplanung

Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow entwickelte Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Laut LEP B-B erfüllt Beeskow mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungen ohne quantitative Begrenzung grundsätzlich möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B). die geplante Siedlung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet „Am Reitplatz“ an (Ziel 4.2 LEP B-B).

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

Keine Einwendungen

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt

Keine Einwendungen

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, Sachgebiet kreisliche Infrastruktur

Teile der Flurstücke 125/1, Flur 1, Gemarkung Bornow befinden sich in der straßenrechtlichen Anbauverbotszone (Bereich von 20 m gemessen vom Rand der Fahrbahn) der Landesstraße L 422. Der Einbeziehung dieser Teilfläche in den BP stehen straßenrechtliche Bedenken entgegen.

Möglichkeiten der Überwindung:

Die Einbeziehung der vorgenannten Bereiche in das BP-Gebiet setzt voraus, dass diese in den straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt der L 422 durch Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt einbezogen wird. Hierzu ist ein entsprechender Antrag an den Landesbetrieb Straßenwesen zu stellen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, FB Bauleitplanung

Das Plangebiet rückt an die Bundesstraße B87 heran. Der Abstand des geplanten Wohngebietes zur Bundesstraße beträgt an der geringsten Stelle ca. 150 m. Nach § 1 (6) BauGB hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen. Insofern ist die Belastung hinsichtlich der Immissionen, die für das Plangebiet zu erwarten sind, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, FB Kreisplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg soll die Siedlungsentwicklung grundsätzlich die gewachsene Struktur erhalten. Große Bedeutung wird angesichts der demographischen Rahmenbedingungen einer primär auf Innenentwicklung gerichteten, die Potenziale erschlossener Flächen nutzenden umweltverträglichen Siedlungsentwicklung beigemessen. Die hier interessierende Wohnbauflächenentwicklung soll auf die Siedlungsschwerpunkte konzentriert werden. In den Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf auszurichten, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (4.5 (1) LEP B-B 2009). Aus den Daten der Stadt Beeskow ist ersichtlich, dass die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen ging. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft negativ. Die Annahme einer weitgehend gleichbleibenden Bestandsbevölkerung kann angesichts der absehbaren zukünftigen demographischen Entwicklungen nicht für die Ermittlung der Eigenentwicklung zugrunde gelegt werden. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt auf, dass die Stadt Beeskow von 1990 bis 2015 einen Rückgang von



19% zu verzeichnen hat. Mit einem Zuwachs ist auch lt. „Bevölkerungsvorausschätzung 2014-20130“ des Landesamtes für Bauen und Verkehr nicht zu rechnen, da hier ein weiterer Rückgang von 13,3 % prognostiziert wird. Vor diesem Hintergrund ist die bauliche Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen nur unter der Berücksichtigung der Funktion der Stadt Beeskow als Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Oder-Spree zu begründen.

(3)

Hinweis: Entsprechend der aktuellen Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Zentralsdienst der Polizei befinden sich im Geltungsbereich des Planentwurfs Kampfmittelverdachtsflächen. (4)

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Wasserbehörde

s. dazu Punkt I.3.2 „Übergeordnete Planungen“ „Trinkwasserschutzzonen“

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Für den BP ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der beplante Standort schließt an das bestehende Wohngebiet „Am Reitplatz“ an. Es handelt sich um eine Brachfläche, die in den Randbereichen spontanen Gehölzaufwuchs aufweist.

Artenschutz – Die Brachfläche des Plangebietes kann einen Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) sowie für Vögel der Offenlandschaften darstellen. Es sind die Biotopstrukturen der Offenstandorte und deren Istzustand zu erfassen. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen ist darzulegen, ob sich diese als Sommerlebensraum, Eiablageplatz oder Überwinterungsstruktur für Reptilien eignen. Ausgehend von dieser Beurteilung ist ein Konzept für die künftige Entwicklung dieser Flächen zu erstellen.

Für das Plangebiet ist eine Brutvogelkartierung durchzuführen. Es ist zu ermitteln, ob im Sinne des Artenschutzes relevante Arten im Wirkungsraum vorkommen und mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Sofern eine Betroffenheit für planungsrelevante Arten nicht auszuschließen ist, sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.

Eingriffsregelung – In der Flächenbilanz ist der künftig mögliche Versiegelungsgrad zu ermitteln und es sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation darzulegen.

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG untere Denkmalschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. (s. auch Punkt I.3.3 „Denkmalschutz“)

Landesbetrieb Straßenwesen

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südliche Fahrbahnseite der Landesstraße 422, teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt
- Da sich das Gebiet tlw. außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist gem. Brandenburgisches Straßengesetz § 24 zu beachten, dass hier ein Anbauverbot von 20,00 m bzw. eine Anbaubeschränkung von 40,00 m, gemessen ab der befestigten Fahrbahnkante der L 422, gilt. (5a)
- Die Erschließung sollte möglichst über die vorhandene Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen. (5b)
- Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Sondergenehmigung im Vorfeld mit dem Landesbetrieb abzustimmen.
- Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen übernommen. Passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen sind vom Vorhabenträger bzw. Eigentümer vorzusehen. (5c)
- Berührungspunkte mit Planungen der Straßenbauverwaltung bestehen nicht.

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesamt für Umwelt, Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum BP keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Im weiteren Planverfahren sind jedoch das Verkehrsaufkom-



men auf der Storkower Straße und die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den BP-Bereich zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung (hier Allgemeines Wohngebiet) bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar. Jedoch sollte in der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen). Aus Gründen der Vorsorge wird empfohlen, im Rahmen der Umweltprüfung die Schallimmissionen der Storkower Straße abzuschätzen, zu bewerten und im Umweltbericht zum BP zu erörtern. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im BP festzusetzen. **(6)**

Zu (1), (5a) – Der Antrag auf Verlängerung der Ortsdurchfahrt ist im Juni 2017 durch die Stadtverwaltung Beeskow gestellt worden.

Zu (2), (5c), (6) – Die Immissionssituation ist im Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“ behandelt. (Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, LUGV 2012; Lärmprognose AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH). Auf der Basis der Untersuchungen sind Festsetzungen in den BP aufgenommen worden.

Zu (3) – Der aktuelle Sachstand für die Stadt Beeskow zeigt auf, dass im Eigenheimbereich Bauflächen fehlen (s. auch Abschnitt I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“). Zur Stärkung des Mittelzentrums Beeskow, auch unter Berücksichtigung des sich vollziehenden Wandels im Wohnflächenbedarf und der Förderung der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung (§ 1(6) 2. BauGB) und zur Verhinderung der Abwanderung junger Familien ist die Stadt Beeskow gezwungen, Eigenheimbauflächen anzubieten. Dies dient auch der Auslastung der vorhandenen guten Infrastruktur von Beeskow (Gesundheits- und Bildungswesen, Arbeitsplätze).

Zu (4) – Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird bei der Beteiligung nach § 4(2) BauGB am Verfahren zum BP W23 beteiligt.

Zu (5b) – die vorhandene Zufahrt wird für die Erschließung des neuen Wohngebietes genutzt. (s. Planzeichnung)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 durch öffentliche Auslage durchgeführt worden. Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 27.07.2017 statt. Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, AG Bauleitplanung

Es ist beabsichtigt, eine Wohnbaufläche zu entwickeln, auf der 9 Eigenheime errichtet werden können. Da der BP keine Grundstücksgrößen vorgibt und durchgängige Baufenster festlegt, ist die Erreichung des Zieles (Schaffung von 9 Bauparzellen) ungewiß. Durch die Festsetzung der Anzahl von Grundstücken je Baugebiet oder Einzelbaufenster könnte das abgesichert werden.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes erfolgt mittels Perlenschnur. In den Bereichen WA 2 und WA 4 sind Baufenster mit einer GRZ von 0,2 und 0,3 dargestellt. Aufgrund des differierenden Nutzungsmaßes ist eine Abgrenzung Perlenschnur erforderlich. Zwischen den Baugebieten WA 3 und WA 4 hingegen kann die Abgrenzung entfallen, da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung verschieden sind.

Es wird gestattet, innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten bestimmte Anlagen zu errichten. Diese sind unter Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen mit ihrer maximal zulässigen Grundfläche benannt. Für die Gartenteiche und Swimmingpoolanlagen wurde auf eine Größenordnung verzichtet. Auch hierfür empfiehlt sich eine entsprechende



Festsetzung. Es ist auch ratsam, die Anzahl der zulässigen Anlagen je Baugrundstück festzulegen.

Bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (26.01.2017) wurde auf die Neu- festsetzung von Wasserschutzgebieten in Beeskow hingewiesen. Dieser Sachverhalt ist im Planverfahren zu beachten. Eine bloße Aussage (S. 25 der Begründung zum BP) dass es sich bei dem Plangebiet um keine Neuausweisung handelt, da der FNP dieses Areal schon immer als Baufläche darstellt, würde zum Abwägungsausfall führen. Der FNP entfaltet im Wesentlichen nur eine die Gemeinde/ Stadt anlässlich ihrer verbindlichen Bauleitplanung selbst bindende Wirkung. Grundsätzlich ist die Kommune angehalten, ihrer allgemeinen Daseinsvorsorge gerecht zu werden. Dazu gehört auch die öffentliche Wasserversorgung. Bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten sind zu erhalten oder zu schaffen. Womit hinsichtlich aller sich gewässerbedeutsam auswirkenden Maßnahmen die Belange der öffentlichen Wasserversorgung Berücksichtigung finden müssen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Artenschutz

Die textliche Festsetzung 4 ist folgendermaßen zu ändern bzw. zu präzisieren: Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft M1 ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen (1 Obstbaum/50 m²). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu ist im Umweltbericht ein mit der uNB abgestimmtes Pflegeregime (Entwicklungsziel, Mahdzeitpunkte etc.) festzusetzen. Falls die Fläche nicht mehr Eigentum der Stadt Beeskow sein wird, sind diese Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die momentan formulierte Maßnahmenbeschreibung wird weder den artenschutzfachlichen Vorgaben gerecht (Bsp. Maßnahme M1 des Artenschutzfachbeitrages), noch sind Handlungen und Adressaten der extensiven Gartennutzung ableitbar.

Die im Artenschutzbeitrag formulierten Maßnahmen sind in den Umweltschutzbericht und tlw. auch in die textlichen Festsetzungen zu übertragen. So ist die Maßnahme M5 (Anlage von Strukturen für die Zauneidechse) in die Plandarstellungen und die Festsetzungen zu übernehmen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Umweltbericht folgende Artenschutzmaßnahmen zu ergänzen: M2 (Bauzeitenregelung), M4 (Baufeldfreimachung/ Vergrämung Zauneidechse).

Eingriffsregelung - Kompensationsmaßnahmen

Bei den Pflanzmaßnahmen außerhalb des BP-Gebietes sind die Standorte und Arten in Text und Karte konkret zu benennen. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Ein Teil des BP-Gebietes liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Beeskow. Es wäre ratsam, im Gebiet nahe der Bundesstraße 246 keine Wohnbebauung zuzulassen, da es sicher im Bereich des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes liegen wird. Da die Schallimmissionen dort auch bei Tag und Nacht über den maßgeblichen Pegeln liegen, ist es empfehlenswert, dort über eine andere Verwendung nachzudenken. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG technische Bauaufsicht

Im BP ist die Erschließung für das südliche Grundstück (Nr. 8 aus WA2) nicht geregelt. Dies könnte zu Komplikationen führen. **(4)**

Landkreis Oder-Spree, Straßenverkehrsamt, SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten, mobile Geschwindigkeitsüberwachung

Bei einem Ausbau/ Umbau von Anliegerstraßen und die damit verbundene Anbindung an Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen ist vorher eine Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Die Erreichbarkeit der angeschlossenen Grundstücke muß für alle Verkehrsarten, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Müllabfuhr gewährleistet werden. Bei Straße mit häufigerem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 4,75m zweckmäßig, die eine Lkw/Pkw-Begegnung mit verminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Je nach Begegnungshäufigkeiten und Lkw-Anteil sind bei geringen Fahrgassenbreiten in entsprechenden Abständen im erforderlichen Maß Ausweichmöglichkeiten vorzusehen. Für Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen und wenig Begegnungsverkehr kann die Fahrgassenbreite 3,50 m betragen. Sie bietet so viel Platz, dass sich ein Pkw und ein Radfahrer begegnen können



und Feuerwehr, Lkw und Müllfahrzeuge eine ausreichende Fahrmöglichkeit vorfinden. Bei Straßen mit häufigerem Begegnungsverkehr ist eine Fahrgassenbreite von 4,00 m zweckmäßig, die eine Pkw/Pkw-Begegnung bei verminderter Geschwindigkeit möglich macht. Werden Sackgassen mit nur geringer Fahrgassenbreite angelegt, so ist zu prüfen, ob Wendemanöver an Grundstückszufahrten durchgeführt werden können. Ist dies nicht möglich, so ist die Länge der Sackgasse auf max. 60 m zu begrenzen oder es sind Schleifenstraßen einzurichten, bzw. eine Wendeanlage zu schaffen. (Pkw – ca. 13m x 9m, Lkw – ca. 22m x 15,5 m).

Die Richtlinien für Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K1) sind bei der Anbindung an Straßen einzuhalten. **(5)**

Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG Abwehrender Brandschutz, AAO und Kreisausbildung

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Löschwasser – die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W405 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfüllt sind. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem künftigen Gebäudeteil entfernt befinden. Es wird angeregt, einen Unterflurhydranten im Bereich der Wendeanlage anzuordnen. Es wird eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 h erforderlich.

Verkehrsplanung/ Feuerwehrzufahrt – Die Planung geht davon aus, dass neue Grundstückszufahrten erforderlich werden. Aus Gründen zur Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr und Rettungsdienst muß eindeutig festgelegt werden, ob hier eine öffentliche oder private Verkehrsfläche entstehen soll. Sofern eine öffentliche Anbindung erfolgt und damit die Vorgaben zur Straßenplanung nach dem Brandenburgischen Straßenrecht umgesetzt werden, ergeben sich keine brandschutzrechtlichen Forderungen (Ausbauerforderlichkeiten insbesondere der Straßenentwässerung sowie des Oberbaus richten sich nach Straßenrecht). Das Gebiet sollte mit einer öffentlichen Straße erschlossen sein. Bei Planung/ Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird von der öffentlichen Verkehrsfläche „Storkower Straße eine Bebauungstiefe von über 50m erzielt. Durch die 2-geschossige Festsetzung führt künftig der 2. Rettungsweg einer rückwärtigen Wohnnutzung über das Gerät der Feuerwehr. Die Anordnung/ Lage der erforderlichen Bewegungsfläche Feuerwehr (7x12m) nebst Zufahrt ist zu bestimmen. Die vorgenannten Flächen müssen mindestens die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Bei Anbindung der Feuerwehrzufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auf einen Kurvenradius von mind. 10,4 m zu achten. **(6)**

Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

Anschluß- und Überlassungspflichten - Gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung sind die künftigen Wohngrundstücke mit Beginn ihrer Nutzung an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Es ist ein ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 l / Woche zugrunde gelegt. Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlußpflichtige zusätzliches Behältervolumen beim KWU-Entsorgung zu beantragen, bzw. das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben.

Anforderungen an die Verkehrsflächen – die Verkehrsflächen müssen von Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 t, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

Bereitstellung der Abfallbehälter; Zuwegung zu den Stellplätzen – die zur Leerung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 6.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages im Bereich der Grundstückszufahrten bereitzustellen und nach Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 6.00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muß, um die direkte Entsorgung sicherstellen zu können. Der Wendehammer muß so dimensioniert sein, dass



die Einsatzfahrzeuge mit den oben genannten Kenndaten dort wenden können. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem die Abfallbehälter zur Entleerung bereit gestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird. Diese Regelung greift auch dann, wenn der genannte Wendehammer zum Wenden der Einsatzfahrzeuge nicht ausreicht. Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen die Entrichtung einer zusätzlichen Gebühr geleert.

Behältergrößen, Entsorgungszyklus - Entsorgungszyklus für Restmüll, PPK, LVP jeweils 4-wöchentlich

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Landesamt für Umwelt

Immissionsschutz - Im Geltungsbereich des vorliegenden BP befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- Schallschutzgutachten – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das LfU die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert. Darin sollte das Verkehrsaufkommen / der Verkehrslärm auf der Storkower Straße bewertet und prognostiziert und die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 geprüft werden. Die Vorbelastung des Plangebietes war zu berücksichtigen. Die dem LfU vorliegende schalltechnische Untersuchung wird als nicht prüffähig eingeschätzt, da die Herangehensweise und Methodik des Gutachters nicht nachvollziehbar dokumentiert wurde. In der Begründung wird zwar auf eine detailliert Berechnung in Anlage 6-8 verwiesen, allerdings liegen der Prognose keinerlei z.B. vom Rechenprogramm generierte und nachvollziehbare Eingabetabellen, Zwischentabellen bei.
- Gewerbelärm – rund 70 m in östlicher Richtung des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung (großflächiger Einzelhandel - EZH). Diese wurde nicht betrachtet, da vom Gutachter davon ausgegangen wird, dass zulässige Immissionswerte bereits an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden müssen. Dies ist nur für den Fall korrekt, dass diese Wohnbebauung zwischen Plangebiet und Gewerbefläche bisher den gleichen Schutzgrad (Allgemeines Wohngebiet) innehatte. Es wird angeregt, den Schutzstatus des Bereichs zwischen BP W23 und EZH zu prüfen. Für den Fall, dass bisher andere (niedrigere) Schutzniveaus (z.B. Mischgebiet, Randlage zum Außenbereich) gelten, fehlt die Berücksichtigung der Gewerbeflächen im BP bzw. im Schallgutachten. Hinweis: Erfahrungsgemäß wird bei Emittenten, deren Betriebe größere Gütermengen umschlagen, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ein Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen. Das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen und gewachsenen Gemengelagen kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden. Daher ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Begründung und textliche Festsetzungen – aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird die textl. Festsetzung Nr. 5 begrüßt. Für den Anstrich 2 gilt, dass die Lärmpegelbereiche I-III nach aktuellem Stand der Technik beim Neubau von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung als erfüllt gelten. Für Lärmpegelbereich $\geq$ IV ist die getroffene Festsetzung nicht entbehrlich. Zu Anstrich 3 und 4 der textlichen Festsetzung 5 wird eine Formulierungsalternative angeregt: „Zum Schutz vor Lärm muß in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Storkower Strasse mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von dieser Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Die Festsetzung gilt im WA1 von der nördlichen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 69 m südlich der nördlichen Plangebietesgrenze. Die Festsetzung gilt im WA 3 von der nördli-



chen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 60 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze“ zum Schutz der Nachtruhe sollte überlegt werden, ob auch andere passive Schallschutzmaßnahmen zulässig sind, die den gleichen Effekt erzielen, wie die o.g. Dauerlüftungseinrichtungen. Als Alternativen kommen spezielle Fensterkonstruktionen in Betracht (z.B. Kastenfenster, Fenster mit Lüftungsklappen und schallgedämmten Laibungen). In der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind „Geltungsbereiche“ für die Installation von Dauerlüftungseinrichtungen und die Lärmpegelbereiche benannt. Die Zweckmäßigkeit und Herkunft der Werte ist aus dem Gutachten und der Begründung nicht ersichtlich.

- Umweltbericht - die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden im Umweltbericht plausibel erläutert. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind um die Maßnahmen zur Immissionsminderung auf der Grundlage des Brandenburgischen Immissionsschutzgesetzes (LImSchG 22.07.1999) der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV 29.08.2002) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ (VVBaulärmG 19.08.1970) zu ergänzen.
- Fazit – Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so zueinander zu ordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen weitgehend vermieden werden. Die Ausweisungen der Flächen sollen vor diesem Hintergrund geprüft und festgelegt werden. Insbesondere sollten detaillierte Betrachtungen immer dann erfolgen, wenn Störgrad und Schutzanspruch benachbarter Flächen in einem Verhältnis stehen, dass Konflikte nicht ohne weiteres auszuschließen sind. das trifft insbesondere bei einer Nachbarschaft von Wohnbereichen und bedeutenden Verkehrswegen zu. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten BP seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes Bedenken. Basierend auf der Planbegründung und dem beigelegten Schallschutzgutachten kann der Antragsgegenstand nicht abschließend bewertet werden. Bei der Aufstellung von BP sollten keine neuen Problemlagen geschaffen werden.
- Nachgereichte Unterlagen - Schallschutzgutachten vom 28.06.2017; Auszug aus dem Grundbuch
- Das nachgereichte Schallschutzgutachten ist plausibel und ausreichend dokumentiert. Im Grundbuch ist die „Einhaltung der Lärmimmissionswerte“ als beschränkte persönliche Dienstbarkeit festgehalten. Bürgerbeschwerden aus dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet liegen lt. Aussage der Stadt (Beeskow) nicht vor.
- Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 06.09. zu den Punkten „**Schallschutzgutachten**“ und „**Gewerbelärm**“ werden als berücksichtigt angesehen. (7)
- **Wasserwirtschaft** – keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesbetrieb Straßenwesen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südliche Fahrbahnseite der Landesstraße 422, teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt (die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde festgesetzt bei Abs. 005 bei km 0,366).

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Änderungen oder ein Ausbau der Zufahrt sind rechtzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Wie bereits im BP festgelegt, sind Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen vom Vorhabenträger bzw. vom Eigentümer selbst zu übernehmen. Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Äußerungen zu Umweltbelangen nicht in der Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung liegen. (8)

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Keine Einwendungen

Keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Reudnitz – Erlaubnis zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen, Rechtsinhaberin: Bayerngas AG, München. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen



(z.B: Untersuchungsbohrungen). Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis noch nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren zulässig. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gem. Lagerstätten-gesetz verwiesen.

E.DIS AG

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Hinweise:

Über das Plangebiet verläuft gegenwärtig ein Strom-Hausanschlußkabel der e.dis (Versorgung des Grundstücks Storkower Straße 22). Das Kabel läuft derzeit baubehindernd über einen Teil der neu zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Im Zuge der elektrotechnischen Grunderschließung des Plangebietes wird ein Abschnitt dieses Kabels mit an das neu zu verlegende Niederspannungskabel angeschlossen, sodaß eine Bebauung der geplanten Grundstücke in vollem Umfang gewährleistet wird. (der Stellungnahme ist ein Planungskonzept beigelegt).

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Abt. Anschlußservice der e.dis in Verbindung zu setzen und ein verbindliches Angebot zur elektrotechnischen Grunderschließung des Gebietes anzufordern. Die erforderliche elektrotechnische Grunderschließung besteht im Wesentlichen in der Erweiterung des gegenwärtig in der Storkower Straße endenden Niederspannungskabelnetzes (Neuverlegung von ca. 115 m Niederspannungskabel im geplanten Weg des Plangebietes – s. Planungskonzept in der Anlage zur Stellungnahme)

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland

Den Erklärungen zum Trinkwasserschutzgebiet wird zugestimmt.

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

Eine trink- und abwasserseitige Erschließung der vorgesehenen 8 Eigenheime im Plangebiet ist technisch möglich.

Planungen für zukünftige Maßnahmen im B-Plangebiet gibt es von Seiten des Verbandes nicht.

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

Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (ein Lageplan ist der Stellungnahme beigelegt).

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.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden vorerst keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.



Allerdings handelt es sich um eine Planung im Außenbereich. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen sind vorhandene verfügbare Bebauungsflächen/ Baulücken zu verwerten. Darüber hinaus ist ein bestehender Bedarf nachvollziehbar zu begründen.

Seitens der Verbände wird Zustimmung zur Planung signalisiert, wenn die zur Wohnnutzung ausgewiesene Fläche mit den Ausweisungen des FNP übereinstimmt und die im Umweltbericht ermittelten Kompensationsmaßnahmen vollständig in der Satzung zum BP festgesetzt werden. Besonderer Wert wird auf die Festsetzung der SPE-Fläche entlang der Bahn gelegt, die dauerhaft zu sichern ist. **(9)**

Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zur Beplanung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Ost

Es wird im Auftrage der Deutschen Bahn AG mitgeteilt, dass zur Aufstellung des BP keine Einwände bestehen.

Die Strecke Falkenberg – Beeskow wurde an die „Deutsche Regionaleisenbahn GmbH, Berlin“ verkauft. Von dieser ist eine Stellungnahme einzuholen.

Deutsche Regionaleisenbahn GmbH

Zu den vorgelegten Unterlagen bestehen seitens der DRE keine Bedenken.

Die DRE erwägt, die zwischenzeitlich stillgelegten Bahnareale der ehemaligen Strecke 6826 von Bahnbetriebszwecken freistellen zu lassen. Dieses würde demnach auch den Trassenabschnitt auf der Nordwestseite des Plangebietes betreffen.

Zu (1)

Das Ziel des BP ist die Schaffung von Eigenheimgrundstücken (s. auch Begründung zum BP-Entwurf Juni/Juli 2017 Pkt. I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit). Zur Ermittlung der Größenordnung der zu erwartenden Entwicklung ist in einer Voruntersuchung eine unverbindliche Grundstücksaufteilung vorgenommen worden – mit dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet voraussichtlich 9 Eigenheimgrundstücke entwickeln werden (1 vorhandenes Grundstück mit vorhandener Bebauung + 8 neue Grundstücke). Sowohl die Ausweisung der Erschließung als auch der Baugebiete und Baufelder ermöglichen keine Bebauung in der „2. Reihe“. Wesentliche Abweichungen von der genannten zu erwartenden Anzahl der Eigenheimgrundstücke sind somit nicht zu erwarten, eine Festsetzung, wie vorgeschlagen ist somit nicht notwendig.

Die angemerken Änderungen werden vorgenommen. WA 3 und WA 4 werden damit in der Satzungsfassung zum WA 3. Damit sind keine Änderungen in den Festsetzungen verbunden.

Die Anregung für eine max. Grundfläche für Gartenteiche und Swimmingpools wird aufgenommen und mit je 20m² festgesetzt. Außerdem wird der Begriff „je Baugrundstück“ ergänzt. Die Anzahl der zulässigen Anlagen je Baugrundstück wird nicht in den BP aufgenommen. Mit der Festsetzung der max. Grundfläche ist eine hinreichende Festsetzung vorgenommen worden, die auch dem Ziel entspricht, die versiegelten Flächen innerhalb der Grünfläche mit einer oberen Grenze zu versehen.

Die Stadt Beeskow hat sich im Rahmen der Aufstellung des BP W23 mit dieser Thematik auseinandergesetzt (s. auch Begründung zum BP-Entwurf Juni/Juli 2017 S. 23ff.). Der Sachstand ist folgender: Das Plangebiet des BP W23 liegt nicht im Bereich der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen. Vom Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow sind lt. Stand Mai 2017 lediglich die nördlichen Bereiche von WA3 und WA1 (BP-Entwurf Juni/Juli 2017) betroffen. Damit liegen nur geringe Teile des BP-Gebietes in der Randlage des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet. Die Ausweisungen der zukünftigen Trinkwasserschutzzonen stehen noch nicht fest. Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. In



Kenntnis dieser Sachlage bleibt die Stadt Beeskow bei den Ausweisungen wie im BP-Entwurf Juni/Juli 2017 dargestellt. Der Stadt Beeskow ist bewusst, dass aus der zukünftigen Festsetzung der Trinkwasserschutzzonen Auflagen für die Grundstücke des BP W23 entstehen können (analog zu den bereits bestehenden Siedlungsteilen von Beeskow, die ebenfalls in den zukünftigen Trinkwasserschutzzonen liegen können – Bereiche des südwestlichen Siedlungsteils von Beeskow). Der Sachverhalt ist als Hinweis auf die Planzeichnung des BP aufgenommen worden. Für die im BP W23 festgesetzten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) mit ca. 9 Eigenheimgrundstücken ergibt sich keine wesentliche Änderung für den Bereich im Südwesten von Beeskow. Die Aussage zum FNP in der Begründung zum BP-Entwurf ist eine ergänzende. Da die Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des FNP beteiligt wurden, entwickelt dieser nicht nur für die Gemeinde/ Stadt anlässlich ihrer verbindlichen Bauleitplanung eine selbst bindende Wirkung, sondern ist eben auch Ergebnis der Abstimmungen mit Behörden/ Träger öffentlicher Belange.

Zu (2)

Die textliche Festsetzung 4 des BP-Entwurfs „Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft M1 ist eine Streuobstwiese anzulegen (1 Obstbaum/50 m²). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.“ Die textliche Festsetzung wird wie folgt geändert:

„Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft MF1 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Auf der Fläche ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen (1 Obstbaum/ 50 m²).
- Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig im Bereich MF 1 ist lediglich eine extensive Gartennutzung ohne Anbau von Obst und Gemüse, ausgenommen Obstbäume.
- An den Obstbäumen ist in der Jugendphase (8 Jahre nach Pflanzung) ein jährlicher Erziehungschnitt durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Baumscheiben im Radius von 0,5m um den Stamm frei zu halten. Nach diesem Zeitraum ist in der Ertragsphase mindestens alle 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen.
- Abgängige Obstbäume sind innerhalb einer Vegetationsperiode in gleicher Art nachzupflanzen.
- Die Fläche ist einmal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 20. August, zu mähen. Das Mähgut verbleibt auf der Fläche.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft MF1 sind mindestens 5 Lesesteinhaufen (1 je Grundstück, Größe mindestens 0,5 m³) anzulegen. Alternativ können auch nicht belastete Betonreste oder Ziegelbruch verwendet werden.
- Die Einfriedung der Fläche ist zulässig.“

Im Umweltbericht wird das Pflegeregime für die Fläche M1 aufgenommen.

Die Maßnahme außerhalb des BP-Gebietes - Pflanzung von 22 Bäumen entlang des Raßmannsdorfer Weges (standortgerechte einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 12-14cm) - wird wie folgt konkretisiert: Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flurstücke 323 und 727.

Zu (3)

Die Stadt Beeskow hat sich im Rahmen der Aufstellung des BP W23 mit dieser Thematik auseinandergesetzt (s. auch Begründung zum BP-Entwurf Juni/Juli 2017 S. 23ff.). Der Sachstand ist folgender: Das Plangebiet des BP W23 liegt nicht im Bereich der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen. Vom Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow sind lt. Stand Mai 2017 lediglich die nördlichen Bereiche von WA3 und WA1 (BP-Entwurf Juni/Juli 2017) betroffen. Damit liegen nur geringe Teile des BP-Gebietes in der Randlage des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet. Die Ausweisungen der zukünftigen Trinkwasserschutzzonen stehen noch nicht fest. Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. In Kenntnis dieser Sachlage bleibt die Stadt Beeskow bei den Ausweisungen wie im BP-Entwurf Juni/Juli 2017 dargestellt. Der Stadt Beeskow ist bewusst, dass aus der zukünftigen Festsetzung der Trinkwasserschutzzonen Auflagen für die Grundstücke des BP W23 entstehen können (analog zu den bereits bestehenden Siedlungsteilen von Beeskow, die ebenfalls



in den zukünftigen Trinkwasserschutzzonen liegen können – Bereiche des südwestlichen Siedlungsteils von Beeskow). Der Sachverhalt ist als Hinweis auf die Planzeichnung des BP aufgenommen worden. Für die im BP W23 festgesetzten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) mit ca. 9 Eigenheimgrundstücken ergibt sich keine wesentliche Änderung für den Bereich im Südwesten von Beeskow.

Die Schallimmissionen durch die Storkower Straße sind in einem begleitenden schalltechnischen Gutachten zum BP untersucht worden. Im Ergebnis sind textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen worden. Die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ist erfolgt – im Ergebnis sind die Aussagen des Gutachtens und die daraus resultierenden Festsetzungen akzeptiert worden.

Zu (4)

Für die Sicherung der Erschließung des angesprochenen Grundstückes sind mehrere Varianten denkbar. Die Stadt Beeskow als Eigentümer der Fläche hat sich entschieden, ein sogenanntes „Hammergrundstück“ auszubilden und damit die Anbindung des Grundstücks an die geplante Wendeanlage zu sichern (s. auch Begründung zum BP-Entwurf Juni/Juli 2017 S. 31 – unverbindliche vorgesehene Grundstücksaufteilung.) Da die Stadt Beeskow bei der Grundstücksvermarktung federführend ist, sollten somit keine Komplikationen bei der Grundstückerschließung entstehen.

Zu (5)

Der Landesbetrieb Straßenwesen als Straßenbaulastträger ist im BP-Verfahren beteiligt worden – es erfolgte lediglich der Hinweis, dass Änderungen in der Anbindung rechtzeitig abzustimmen sind (Das Plangebiet wird im BP mit einer Verkehrsfläche an die Storkower Straße angebunden. Die Anbindung dieser Verkehrsfläche an die Storkower Straße befindet sich im gleichen Bereich, wie die vorhandene Anbindung).

Die im BP festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hat eine Regelbreite von 8,00 m. Damit sind alle vom Straßenverkehrsamt vorgeschlagenen Ausbaumaße möglich. Der BP trifft zur Aufteilung der Straßenverkehrsfläche keine Festsetzungen.

Mit der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Endbereich eine Fläche für eine Wendeanlage nach Bild 59 RAST 06 – für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) angeordnet worden (s. auch Begründung zum BP-Entwurf Juni/Juli 2017 S. 32).

Zu (6)

Die Stadt Beeskow als örtlicher Träger des Brandschutzes sichert die Löschwasserversorgung für das BP-Gebiet ab. Die Anregung der Platzierung eines Unterflurhydranten wird in der Ausführungsplanung geprüft.

Eine private Verkehrsfläche ist im BP nicht festgesetzt. Bei der im BP festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche.

Zu (7)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist ein unvollständiges Vorabexemplar des Schallschutzgutachtens Bestandteil der Beteiligungsunterlagen gewesen. Das vollständige Gutachten ist nachgereicht worden, das LfU hat erneut Stellung genommen (s.u. erneute Stellungnahme vom 20.09.2017), mit folgender Aussage - Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 06.09. zu den Punkten „**Schallschutzgutachten**“ und „**Gewerbelärm**“ werden als berücksichtigt angesehen.

Die Formulierungsalternative wird wie vorgeschlagen in die textliche Festsetzung aufgenommen. Diese ersetzt dann die Anstriche 3 und 4 der Festsetzung 5.

Die Ergänzung im Umweltbericht wird vorgenommen. Inhaltliche Änderungen im Hinblick auf Festsetzungen im BP ergeben sich daraus nicht.

Zu (8)

In einer nachträglichen Abstimmung wird zwischen der Stadt Beeskow und dem Landesbetrieb folgendes vereinbart: Der BP W23 wird dahingehend geändert, dass auf der Westseite analog zur Ostseite die Ausbildung des straßenbegleitenden Gehweges zur Storkower Straße erfolgt. Im Gegenzug sichert der Landesbetrieb zu, die Ortsdurchfahrt zu verlängern, so daß das BP-Gebiet nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Zu (9)



Wie Pkt. I.1 der Begründung zum BP-Entwurf zu entnehmen ist, hat die Stadt Beeskow 2 Studien zum Thema durchgeführt, die einerseits vorhandene Potenziale und andererseits die Notwendigkeit gerade im Bereich Eigenheimbau nachgewiesen hat. Darüber hinaus zeigt die bereits vollständige Vergabe der Grundstücke im Gebiet des BP W23 den akuten Bedarf.

Wie S. 21 und S. 38 der Begründung zum BP-Entwurf zu entnehmen ist, sind die Festsetzungen des BP W23 aus dem FNP der Stadt Beeskow entwickelt. Der östliche BP-Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 sind die durchzuführenden Maßnahmen innerhalb dieser Fläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten des BP ist die Fläche dauerhaft gesichert. Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden beibehalten.

Durch die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung. Festsetzungen werden geringfügig angepasst, ohne das grundlegende Planungsinhalte verändert werden. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig. Der Satzungsbeschuß zum BP kann somit gefasst werden.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Storkower Straße am Rand der Siedlungslage Beeskow Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. 9 Grundstücken für den Eigenheimbau zu ermöglichen. (1 Grundstück mit Eigenheimbebauung ist im Plangebiet bereits vorhanden, durch den Bebauungsplan erhält dieses Grundstück – bislang als Außenbereich behandelt - Planungssicherheit)

Die Siedlungsrandlage (2 Seiten des Plangebietes haben Siedlungsbereiche benachbart, die 3. Seite des Plangebietes wird durch die Landesstraße L 422 gebildet) wird bei der Aufteilung des Plangebietes berücksichtigt. es erfolgt ein sukzessiver Übergang in die Landschaft von Wohnbaufläche über die Hausgartenfläche und anschließend über eine Ausgleichsfläche (Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft).

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf Wohnbauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen.

Für die Verkehrserschließung des Wohngebietes wird die bereits vorhandene Zuwegung genutzt und qualifiziert.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,81 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich. Es werden Grundstücke für den Eigenheimbau geschaffen. 1 bereits bebautes Grundstück wird über den Bebauungsplan in den beplanten Siedlungsbereich einbezogen.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Geschößanzahl bestimmt.



Für die geplante Nutzung ist es notwendig, im Bereich einer bestehenden Zufahrt von der L422 in das Plangebiet die vorhandene Verkehrsfläche zu qualifizieren.

Neben den WA-Flächen weist der BP Grünflächen aus, einerseits als Hausgärten im Anschluß an Wohnbauflächen, andererseits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Im Plangebiet ist innerhalb der für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen kein prägender Baumbestand vorhanden. Entsprechend erfolgen hierzu keine Festsetzungen.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage und des Charakters der beabsichtigten Nutzung im Wesentlichen (soweit für eine bauliche Nutzung vorgesehen) als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (Eigenheimgebiet) einfügen. Da der Bebauungsplan in einem Bereich ohne zentrale Funktionen für den Ort entwickelt wird, werden n. § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes und den damit im Zusammenhang stehenden Flächenausweisungen. Die an die bereits bestehende Wohnsiedlung „Am Reitplatz“ angrenzende Wohnbaufläche wird mit einer GRZ von 0,2 ausgewiesen. Zur Staffelung des Übergangs in die freie Landschaft werden die Wohnbauflächen westlich der Erschließungsstraße eng gefasst, sodaß hier eine GRZ von 0,3 bis 0,4 ausgewiesen wird. Damit können die gleichen Baukubaturen wie östlich der Erschließungsstraße entstehen, jedoch in enger Bindung an diese Erschließung.



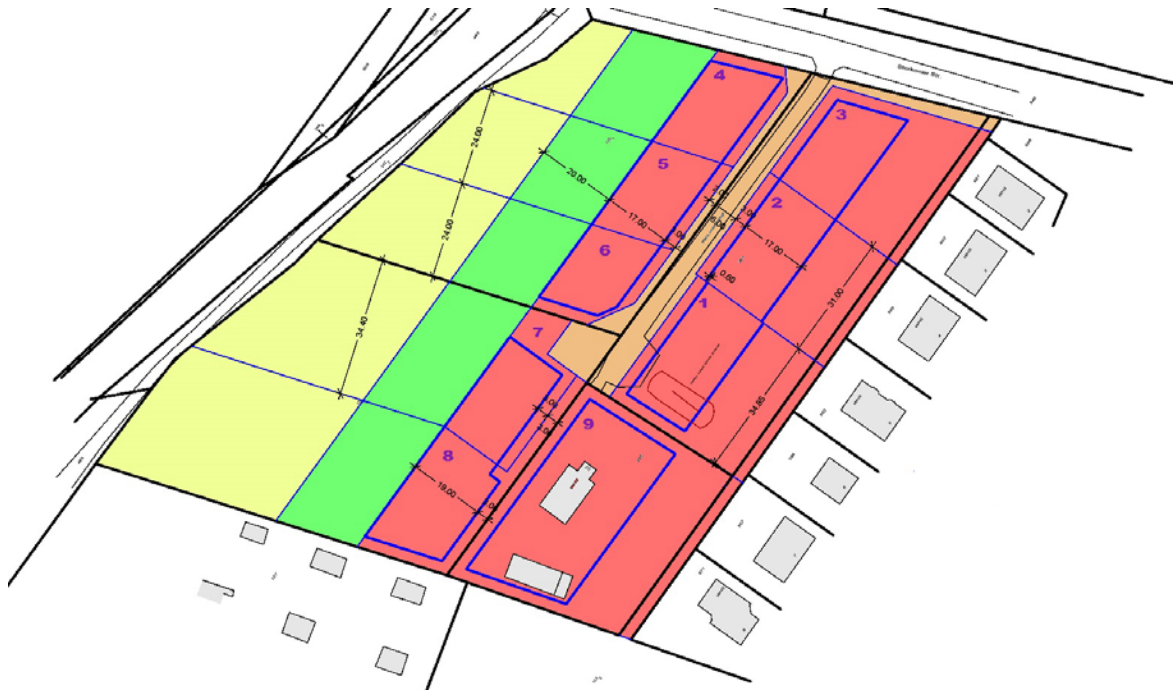


Bild – Vorgesehene Grundstücksaufteilung im Plangebiet (unverbindlich)

Grundstücksflächen im BP-Gebiet (unverbindliche Aufteilung) :

Grundstücks-Nr. (Gesamtgröße qm)	WA (qm)	GRZ	Bebaubare Fläche (qm) (+ 19(4) BauNVO)	Grün (Garten) (qm)	Grün (Aus- gleich) (qm)
1 (1395)	1395	0,2	279 (+129)	0	0
2 (1210)	1210	0,2	242 (+121)	0	0
3 (1288)	1288	0,2	257 (+128)	0	0
4 (1460)	556	0,4	222 (+111)	540	364
5 (1630)	506	0,4	202 (+101)	506	618
6 (1733)	477	0,4	190 (+95)	506	750
7 (2704)	643	0,3	192 (+96)	725	1336
8 (3152)	814	0,3	244 (+122)	733	1605
9 (2432)	2432	0,2	486 (+243)	0	0
Verkehrsfläche (1063)					
Summe: 18.077			2.314 (1.156) 3470		

Die Abweichung von den Durchschnittszahlen im Bereich des Grundstücks 9 ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand an Nebenanlagen. Die Kubatur des bestehenden Wohngebäudes entspricht der vorgesehenen Entwicklung im Plangebiet.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bau- und Grünflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zum umgebenden Bestand gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. (Siehe auch Tabelle oben)

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Umfeld, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.



Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an die Umgebungs-Bebauung und an den Standort angepasste GRZ; WA1 0,4, WA2 0,3, WA3 und WA4 0,2) bestimmt. Im WA1 und WA2 ergeben sich die höheren GRZ aus der geringeren Wohnbaufläche (Den geplanten Grundstücken sind darüber hinaus Grünflächen zugeordnet). (Im Rahmen der Abwägung sind WA3 und WA4 aufgrund identischer Festsetzungen zu WA3 zusammengefaßt worden.)

Die Baufelder werden dabei entlang der Erschließungsstraße eingeordnet. Somit entsteht a) ein gewisser Bebauungsabstand zu den Gebäuden des Bereichs „Am Reitplatz“ – in Verbindung mit den geplanten Baugrundstücken führt dies zum Siedlungsrand hin zu einer geringeren Verdichtung der baulichen Anlagen, b) ein Übergang in die freie Landschaft (Wohnbaufläche – Hausgarten – Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft).

Die Festsetzung Nr. 7 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen ein. Da im Plangebiet des BP W23 Eigenheime entstehen sollen, somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur, würden sich die für Garagen im Kellergeschoßbereich notwendigen Zufahrten negativ auf die Gestaltung des Wohngebietes auswirken.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 81 der BbgBO werden im Plangebiet lediglich für Einfriedungen vorgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (südwestlicher Siedlungsraum). Das Plangebiet liegt direkt an der Storkower Straße (L422).

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 bis WA4 (Im Rahmen der Abwägung sind WA3 und WA4 aufgrund identischer Festsetzungen zu WA3 zusammengefaßt worden.)) werden insgesamt ca. 10 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Storkower Straße zur Folge haben. Das Plangebiet des BP W23 ist derzeit durch eine Zufahrt an die Storkower Straße angebunden. Diese erschließt bereits das im Plangebiet vorhandene Eigenheimgrundstück. Die Planung des BP W23 qualifiziert diese Zufahrt zur Erschließungsstraße des Eigenheimgebietes. Die Zufahrten zu den Eigenheimgrundstücken erfolgen nur über diese Erschließungsstraße. Dafür ist eine Festsetzung im BP im Bereich zwischen den geplanten Wohnbau-/Grünflächen und dem Straßenflurstück der L422 aufgenommen worden – Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Im Endbereich der Zufahrtsstraße ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Platz für eine Wendeanlage nach Bild 59 RAS 06 – für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) – eingeordnet worden. Die Aufteilung des Straßenraumes (bei einer Regelbreite des Straßengrundstückes von 8,00 m) ist im BP nicht festgesetzt worden. Derzeit ist der Ausbau der Straße als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3,5 m und Ausweichstellen im Bereich von Grundstückszufahrten geplant. Die zu erwartende geringe Verkehrsdichte (lediglich Zielverkehr zu den geplanten 9 Eigenheimgrundstücken + Ver- und Entsorgungverkehr – hier im Wesentlichen Abfallentsorgung) lassen einen geringen Ausbaustandard zu.





Vorhandene Zufahrt von der L422 in das Plangebiet



Vorhandene Verkehrserschließung im Plangebiet



Bild – vorhandene Verkehrserschließung = braune Fläche

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das und im Plangebiet an der Storkower Straße grundsätzlich gesichert ist. Durch die geringen Kapazitäten der geplanten Wohnbauentwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. W23 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine moderate Versiegelung vorbereitet wird, wird aufgrund der Verhältnisse vor Ort davon ausgegangen, dass die Versicke-



zung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche. Hier sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant.

Sollte die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke notwendig werden, so bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 66 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

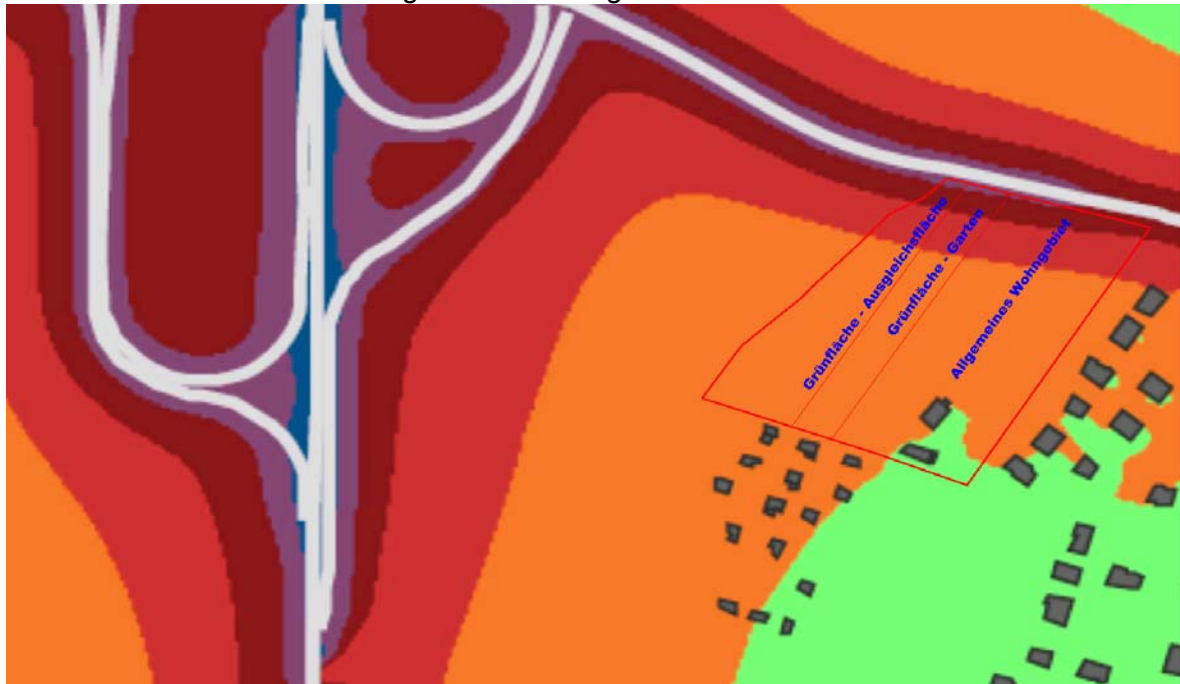
3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße (Storkower Straße). Die Ortsumgehung (B 87) hat einen Abstand von der Plangeietsgrenze von ca. 190 m (zur Auffahrt auf die B 87 ca. 160 m), von der WA-Grenze ca. 225 m (zur Auffahrt auf die B 87 ca. 200 m). Die nördlich gelegene Regionalbahnlinie hat einen Abstand zur Plangeietsgrenze von ca. 155 m, zur WA-Grenze ca. 175 m.

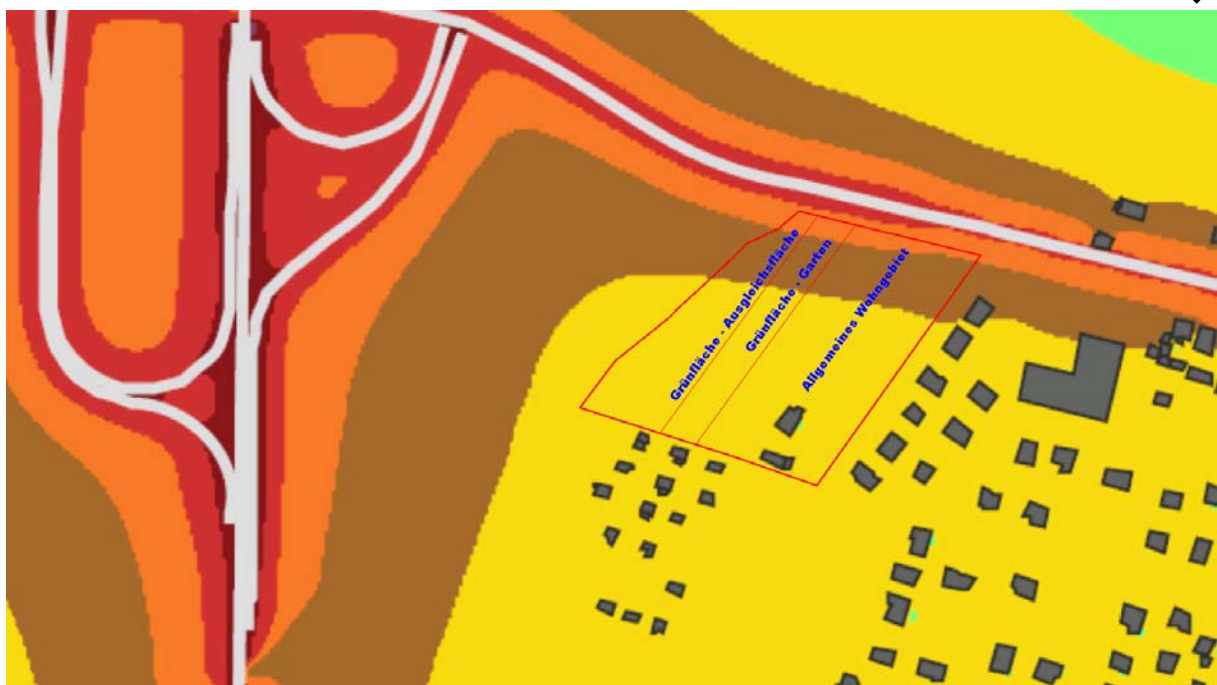
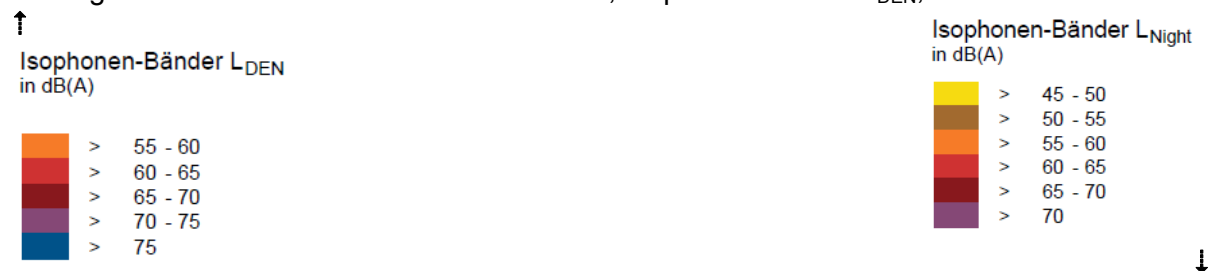
Zur Stellungnahme des LfU vom 19.01.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange s. Punkt II.1.2 „Planverfahren“ (aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken; das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage; im weiteren Planverfahren sind jedoch das Verkehrsaufkommen auf der Storkower Straße und die Auswirkungen des Verkehrslärms auf den BP-Bereich zu berücksichtigen)



Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W23 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012



Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP W23 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus den strategischen Lärmkarten für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass in wesentlichen Teilen des Plangebietes eine Überschreitung der Richtwerte am Tag (55 – 60 dB(A), im nördlichen Randbereich bis zu 70 dB(A)) und der Richtwerte in wesentlichen Teilen des Plangebietes in der Nacht (45 – 50 dB(A), im nördlichen Randbereich bis zu 60 dB(A)) auftritt.

Zusätzlich zu dieser Betrachtung ist durch AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH (Trebbin) ein Gutachten „Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. W23 „Am Stadtfeld““ angefertigt worden. Darin sind die Schallimmissionen auf das Plangebiet durch die umgebenden Straßen, die nordwestlich gelegene Bahntrasse und die östlich gelegene Verkaufseinrichtung betrachtet worden. In der Beurteilung wird eingeschätzt, dass es durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche des Straßenverkehrs in den an die Storkower Straße angrenzenden Wohngebieten (WA1 und WA3) zu teils deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 kommt. In den Wohngebieten WA2 und WA4 werden die Orientierungswerte größtenteils eingehalten. Lediglich in der Nachtzeit liegt hier eine geringfügige Überschreitung vor. Für die Wohngebiete WA1 und WA3 sind somit Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Straßenverkehrsgeräusche zu prüfen.

Der Schienenverkehr und der Gewerbelärm (östlich gelegene Verkaufseinrichtungen) sind für das Plangebiet des BP W23 im Ergebnis nicht relevant.

Im Ergebnis der Betrachtungen wird eingeschätzt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen für das BP-Gebiet unpraktikabel sind. Somit sind passive Lärmschutzmaßnahmen im BP festzusetzen. (s. auch „Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. W23 „Am Stadtfeld““ AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH in der Anlage zur Begründung.)

(Im Rahmen der Abwägung sind WA3 und WA4 aufgrund identischer Festsetzungen zu WA3 zusammengefasst worden.)



Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen:

„Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 7 erfüllen:

- Lärmpegelbereich IV - $R'_{w,ges} \geq 40$ dB – von der nördlichen Grenze der Wohngebiete WA 1 und WA 3 bis zu einem Abstand von 15 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze
- Lärmpegelbereich III - $R'_{w,ges} \geq 35$ dB in einem Bereich von 15 m bis 42 m Abstand südlich der nördlichen Plangebietsgrenze.

Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude oder durch Abschirmung benachbarter Gebäude niedrigere Lärmpegelbereiche vorliegen.

Zum Schutz vor Lärm muß in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Storkower Strasse mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von dieser Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Die Festsetzung gilt im WA1 von der nördlichen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 69 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Festsetzung gilt im WA 3 von der nördlichen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 60 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze.

Von den festgesetzten Anforderungen an die Belüftung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude oder durch Abschirmung benachbarter Gebäude nächtliche Beurteilungspegel von kleiner 47 dB(A) vor den Fassaden der vorgenannten Aufenthaltsräume auftreten.

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“

Sonstige Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die geplante Nutzung im Plangebiet ist durch die üblichen Emissionen eines Allgemeinen Wohngebietes geprägt. Die Anzahl der Wohnungen im engeren Bereich des BP W23 erhöht sich zwar durch die Neuausweisung von Eigenheimgrundstücken (Zuwachs von ca. 10 WE), bleibt aber auch aufgrund der Festsetzungen im BP (u.a. GRZ 0,2 bis 0,4; max. 2 Vollgeschosse) in einem üblichen Rahmen für Eigenheimgebiete.

Damit sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet keine Maßnahmen notwendig, die dem Schutz der Nachbarschaft zum Plangebiet dienen würden.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen nicht notwendig.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Summe versiegelte und teilversiegelte Flächen Bestand	910 qm
- Summe mögliche Versiegelung Planung	4.268 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	3.358 qm

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit Baumverlusten unterschiedlicher Qualität zu rechnen (s. Abschnitt I.2.4).



Zur Bewertung einzelner Bereiche s. Punkt 2.4 „Natur und Landschaft“.

Zum Artenschutz s. Anlage „Artenschutzbericht“ in der Anlage zur Begründung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheimgebietes mit ca. 10 Wohnungen planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W23 z.T. als Wohnbaufläche (östlich und westlich des bestehenden Erschließungsweges) und z.T. als Grünfläche westlich der Wohnbaufläche) ausgewiesen. Der BP W23 nimmt die Ausweisungen des FNP auf und weist die Bereiche östlich und westlich des bestehenden Erschließungsweges als Allgemeines Wohngebiet und die Fläche westlich des Allgemeinen Wohngebietes als private Grünfläche (in der Tiefe zwischen ca. 32 m bis ca. 68 m) aus. Damit sind die Festsetzungen des BP W23 aus dem FNP der Stadt Beeskow entwickelt.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen sind geringfügig Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen (textliche Festsetzung zur Ausbildung von Außenbauteilen von Gebäuden).

Durch das Vorhaben werden keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen.

Regenwasser

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP W23 ist durch die Lage im Anschluß an ein bestehendes Wohngebiet (Am Reitplatz), durch die bereits vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und durch vorhandene Medien in der Storkower Straße grundsätzlich gesichert. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche um 8 Eigenheime ist nicht damit zu rechnen, dass vorhandene Kapazitäten in diesem Siedlungsbereich nicht ausreichen, um das neue Wohngebiet ebenfalls zu versorgen.



2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine grundsätzliche Änderung der Anbindung des Plangebietes an die L422. Der Charakter der Storkower Straße als überregionale Straße (L422) wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern, die Verkehrsbelastung auf der Storkower Straße wird keine wesentliche Änderung erfahren.

Die Umsetzung der Planung erfordert nicht die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen (Straßen), jedoch die Qualifizierung der vorhandenen Zufahrt zu dem vorhandenen Eigenheimgrundstück.

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung der Planung im Bereich der Storkower Straße keine wesentlichen Auswirkungen.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine an das Siedlungsareal von Beeskow (Hauptsiedlung) angrenzende Fläche (an 2 Seiten zum Plangebiet Siedlungsflächen vorhanden - Eigenheimgebiet, Kleingartenanlage; 3 Seite an Hauptverkehrsstraße anliegend) für den Eigenheimbau zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist nur mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch eine Mehrversiegelung des Bodens) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine siedlungsnah und erschlossene Fläche beplant wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. W 23 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP ist mit einer max. Versiegelung folgender Flächen zu rechnen:

WA 1

Größe WA 1 1.540 qm

Zul. GRZ 0,4 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 1.540 qm = 924 qm

WA 2

Größe WA 2 1.458 qm

Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 1.458 qm = 656 qm

WA 3

Größe WA 2 3.894 qm

Zul. GRZ 0,2 + 0,1 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 3.894 qm = 1.168 qm

WA 4

Größe WA 2 2.432 qm

Zul. GRZ 0,2 + 0,1 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 2.432 qm = 730 qm

Summe

= 3.478 qm

(Im Rahmen der Abwägung sind WA3 und WA4 aufgrund identischer Festsetzungen zu WA3 zusammengefaßt worden. Eine Änderung der Versiegelungsrate ergibt sich dadurch nicht.)

Die Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 3,50 m ausgebaut. Am Endpunkt der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage (nach Bild 59 RAST 06) angeordnet. Einschließlich der notwendigen Grundstückszufahrten ergibt dies eine Versiegelung von 540 qm.



Innerhalb der Grünflächen Zweckbestimmung Hausgarten ist durch Nebenanlagen mit einer Versiegelung von 250 qm zu rechnen.

In der Summe ergibt sich somit eine Versiegelung im Plangebiet von 4.268 qm.

(Im Rahmen der Abwägung und im Ergebnis der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen ist nördlich von WA 1 zusätzlich eine Verkehrsfläche von ca. 76 qm ausgewiesen worden. Die Flächen von WA1 und der privaten Grünflächen minimieren sich in der Summe um den gleichen Wert. Die Änderung ist flächenmäßig so gering (Abminderung Baufläche gegen Straßenfläche für einen Fußweg entlang der Storkower Straße, dass dies in der Bilanzierung keine andere Aussage erbringt, die Werte aus dem Entwurf zum BP beibehalten werden.)

Demgegenüber stehen Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand wie folgt:

Fläche	Einschränkung der Bodenfunktionen	Fläche (qm)	Flächenbilanz i.S. einer versiegelten Fläche (qm)
Gebäudeflächen, Terrassen, Zufahrten, Wege Nebenflächen	100%	603	603
Straßenfläche	70%	439	307
SUMME		1.042	910

Im Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich somit eine Mehrversiegelung von 3.358 qm.

Insgesamt ist somit ein zusätzlicher Verlust an Bodenfunktionen von ca. 3.358 m² auszugleichen.

Unter dem Ansatz 1 Baum = Ersatz für 50 qm versiegelte Fläche (HVE) ergibt sich folgende Berechnung:

3.358 qm Neuversiegelung = Pflanzung von 67 Bäumen

Durch die Festsetzungen des BP ergeben sich:

- qm für die Anlage einer Streuobstwiese. Bei der Anlage 1 Obstbaum/ 50 qm ergibt sich die Pflanzung von 70 Obstbäumen (textliche Festsetzung Nr. 4)
- Bei Integration der vorhandenen Gehölze in die Pflanzung einer Hecke am westlichen Plangebietsrand ergeben sich 200 qm Heckenfläche (textliche Festsetzung Nr. 64)

Für einen Baum werden 2 Obstbäume angesetzt. Somit wird im Plangebiet aus der Vergleichsrechnung (s.o.) folgender Ausgleich erzielt bzw. ist außerhalb des Plangebietes noch folgender Ausgleich zu realisieren:

Zu leistender Ausgleich	67 Bäume
- Ausgleich im Plangebiet 70 Obstbäume 200 qm Heckenfläche	=35 Bäume =10 Bäume
= Ausgleich außerhalb des Plangebietes	22 Bäume

Unter dem Ansatz der HVE, daß für 1 Baum Kosten von 292,50 € anzusetzen sind, sind Ersatzleitungen für die zusätzliche Versiegelung in Höhe von 6.435,00 € zu berücksichtigen.



Als Ersatzleistung wird die Pflanzung von 22 Bäumen entlang der Raßmannsdorfer Straße vorgeschlagen (standortgerechte einheimische Laubbäume, Stammumfang mind. 12-14cm). (Maßnahmen am Raßmannsdorfer Weg sind mit der uNB LOS vorabgestimmt, hier ist die Pflanzung von wesentlich mehr Bäumen als 22 möglich.) Die Maßnahme ist durch die Stadt Beeskow umzusetzen.

Durch die Umsetzung der Planung ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals innerhalb des Plangebietes nicht mit der Fällung von Bäumen zu rechnen. Vorhandene Bäume befinden sich nur innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Ausgleichsfläche.

Waldflächen sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Entsprechend ist kein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Die bereits vorhandene Zuwegung innerhalb des Plangebietes wird qualifiziert.

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird durch die B-Planung bei Beachtung der Ausführungen des Artenschutzberichtes nicht vorbereitet.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 18.077 qm

Davon:

▪ Allgemeines Wohngebiet	9.324 qm
▪ Verkehrsfläche	1.064 qm
▪ Grünfläche (Hausgarten)	3.012 qm
▪ Grünfläche (Ausgleichsfläche)	4.677 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes des BP W23 sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des BP durch die Stadt Beeskow durchzuführen. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im Bereich der MF1 sind im Rahmen der jeweiligen Grundstücksentwicklung innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung durchzuführen.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W23 zu rechnen. Notwendige Rodungsmaßnahmen können im Winter 2017/2018 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2018 zu rechnen.



Kosten

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

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /39)

