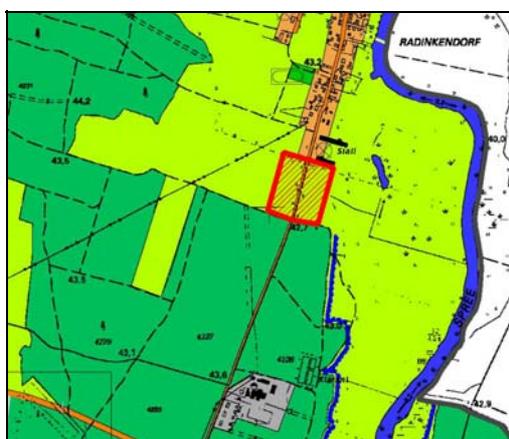


Stadt Beeskow

FNP-Änderung Nr. 64



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

Entwurf



I N H A L T S A N G A B E

Textteil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
 - 1.3 Verfahren
 - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
 - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung
Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 2.2 Fachplanungen
 - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Rechts- und Planungsgrundlagen

Anlagen Umweltbericht

Planteil

Flächennutzungsplan (Ausschnitte) Maßstab 1:10.000
(im Original)



Begründung zur 64. Änderung des FNP Beeskow,

gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

1. Vorbemerkungen

1.1 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.

Im Rahmen der Abwägung zu den vorgenannten Studien und in Auswertung der Beteiligungen zu den laufenden BP-Verfahren und anderer FNP-Änderungen im Wohnungsbaubereich werden nach allgemeiner Ablehnung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange für eine großflächige langfristige Entwicklung des Bereichs „Südwald“ mehrere kleinere Flächen im Bereich Kernstadt und im OT Radinkendorf für eine Wohnbaulandentwicklung, vornehmlich im Eigenheimbereich, für eine beabsichtigte Entwicklung vorangetrieben.

Im OT Radinkendorf wird parallel zur 64. FNP-Änderung der BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ für ca. max. 15 Eigenheimgrundstücke aufgestellt. Dieser befindet sich südlich im Anschluß der Siedlungslage Radinkendorf, östlich der Radinkendorfer Straße. Die 64. Änderung des FNP beinhaltet die Fläche dieses BP + die Spiegelung dieser Fläche auf die Westseite der Radinkendorfer Straße. Somit wird westlich der Radinkendorfer Straße eine analoge Entwicklung wie östlich der Radinkendorfer Straße vorbereitet.

Somit wird folgender Bereich für eine Baulandentwicklung vorgeschlagen:

Änderungsfläche Nr. 64

Änderungsfläche **60** liegt im Süden der Siedlungslage Beeskow OT Radinkendorf im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Die Ausweisung im rechtskräftigen FNP als Landwirtschaftsfläche soll damit abgelöst werden. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 3,0 ha/ Kapazität ca. 20 - 30 Eigenheime.

Im FNP soll für diesen Bereich eine *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden.



1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Für die Stadt Beeskow wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.

Änderungsfläche Nr. **64** umfasst einen Teil der Landwirtschaftsflächen um Radinkendorf (hier südlich der Siedlungslage und in Fortsetzung derselben). Durch die beabsichtigte Änderung des FNP sind ertragsarme Landwirtschaftsflächen betroffen. Die Änderung entwickelt sich straßenbegleitend beidseitig der Radinkendorfer Straße. Aktuell wird nur auf einem Teil der Fläche Ackerbau betrieben, der andere Teil unterliegt durch Mahd jedoch einer ständigen Pflege. Gehölzbestände sind im Änderungsbereich nur straßenbegleitend (Allee) und grabenbegleitend (an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs vorhanden). Der Graben an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist als Gewässer 2. Ordnung (offener Graben und tlw. Verrohrung; Kataster-Nr. 214000) eingeordnet.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow für die Änderungsfläche Nr. 64 am 13.12.2016 gefasst.

Der Beschluß umfasste folgenden Sachverhalt:

FNP-Änderung **64** – 3,0 ha – Änderung von Landwirtschafts- in Wohnbaufläche

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 2 vom 18.01.2017 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 10.02.2017 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 25.05.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/ die Nachbargemeinden zur 64. FNP-Änderung frühzeitig gemeinsam mit dem BP W22 an der Planung beteiligt worden.

Dabei sind analog zum BP W22 folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegten Planungsabsichten lassen keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes des BP W22 keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Radinkendorf 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 Grundsätzen der Raumordnung aus 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 im Einklang.

Da die beabsichtigte Planung außerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes im Freiraum realisiert werden soll und keine Nutzung einer Siedlungsbrachfläche bzw. des vorhandenen baulichen Bestandes erfolgt, sind die Grundsätze der Raumordnung 4.1 LAP B-B und aus § 5 (2) LEPro sowie 5.1 LEP B-B im Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen. Deren angemessene Berücksichtigung sollte in der Begründung zum BP dargelegt werden.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree



Die Stadt Beeskow plant die Festsetzung eines Wohngebietes im Außenbereich mit einer Größe von 1,5 ha. Der FNP der Stadt Beeskow stellt Landwirtschaftsfläche auf der geplanten Fläche dar und wird im Parallelverfahren geändert. Lt. LEP B-B erfüllt Beeskow mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich zulässig (Ziel 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B), wenn sie an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). Der Geltungsbereich ist im Norden an den Ortsteil Radinkendorf angeschlossen. Die geplante Fläche grenzt an den in der festlegungskarte 1 LEP B-B festgelegten Freiraumverbund und an den dargestellten Risikobereich Hochwasser. Den Belangen des Naturschutzes und des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist bei der Planung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Bebauungsplan W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, FB Bauleitplanung

Die Stadt beabsichtigt eine Wohnbaufläche am südlichen Ortseingang von Radinkendorf zu entwickeln. Die in Anspruch zu nehmende Fläche befindet sich im Außenbereich. Es besteht das Erfordernis der Bauleitplanung.

Der rechtskräftige FNP der Stadt Beeskow stellt das zu entwickelnde Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 64. Änderung wird der FNP entsprechend überarbeitet.

Die Notwendigkeit zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird mit dem in der Stadt und ihrem Status als Mittelzentrum steigenden Bedarf an Baugrundstücken für Eigenheime begründet. Um der Nachfrage gerecht zu werden, hat die Stadt auch für 2 weitere Flächen („Am Stadtfeld“ und „Südwald“) Planungsanzeigen gestellt.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Die Absicht, den FNP zu ändern, um einen BP für die Schaffung von Wohnbauflächen aufzustellen, stößt auf keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.

Anregungen:

Am jetzigen Ortsrand von Radinkendorf führt ein gehölzbestandener Graben entlang. Auf der Ostseite der Radinkendorfer Straße ist er vermutlich verrohrt, auch hier ist eine prägende Gehölzreihe vorhanden. Es wird empfohlen, sofern sie in den Geltungsbereich des BP aufgenommen werden sollte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen. Es sollte ein ausreichender Abstand zu privaten Grünflächen bzw. Wohnbaugrundstücken eingeplant werden, damit Probleme bei der Durchführung der Pflege und bei der Verkehrssicherheit vermieden werden.

Entlang der Radinkendorfer Straße befindet sich eine Allee, die durch die Anlage von Zufahrten nicht gefährdet werden darf. Ihr Fortbestand ist zu sichern, indem Konflikte mit der Erschließung von Wohngrundstücken in der weiterfolgenden Planung vorausschauend vermieden werden.

Mit dem Baugebiet wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der im Verlust einer un bebauten Ackerfläche besteht. Zur Eingriffsprüfung gehört hier die Ermittlung der Bedeutung der Flächen als Nahrungshabitat für den Weißstorch und ggf. das Vorsehen von Kompensationsmaßnahmen.

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung und Verbraucherschutz

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Belange berührt. Bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen sollen für die Errichtung von Wohnhäusern in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht immer Bedenken, wenn landwirtschaftliche Flächen für andere Zwecke verwendet werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird positiv bewertet, dass lediglich eine straßenbegleitende Bebauung beabsichtigt wird und die verbleibenden Teilstücke der Flurstücke 377 und 347 weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Durch das Vorhaben sind ertragsarme Landwirtschaftsflächen betroffen. Für das geplante Vorhaben und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollte so wenig wie möglich Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen werden.

Im Landwirtschaftsamt wurden für die Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 377 und 347 Landpachtverträge nach dem Landpachtverkehrsgesetz angezeigt. Der Landwirtschaftsbe-



trieb sollte zeitnah über die geplante Nutzungsänderung informiert werden, damit er das Vorhaben in seiner Betriebsplanung entsprechend berücksichtigen kann.

Landkreis Oder Spree, untere Denkmalschutzbehörde

Bodendenkmale

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. 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

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt

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

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Wasserbehörde

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

Landkreis Oder-Spree, Amt für Kreisentwicklung, FB Kreis- und Verkehrsplanung

- Alle keine Einwendungen

Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde

Da kein Wald im Sinne des LWaldG betroffen ist, bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass an den südlichen Planungsbereich Wald im Sinne des LWaldG angrenzt. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen späterer Bauvorhaben innerhalb des BP-Gebietes die Planungsgrenzen eingehalten werden. Ungenehmigte Eingriffe in den angrenzenden Waldbestand sind nicht gestattet.

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesbetrieb Straßenwesen

Es bestehen keine Berührungspunkte mit Maßnahmen der Straßenbauverwaltung. Aus Sicht des Landesbetriebes gibt es keine Bedenken.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Keine Einwendungen

Keine eigenen Planungen und Maßnahmen

Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des nach § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Reudnitz (Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen). Rechtsinhaberin ist die Bayergas AG München. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“

Der Verband gibt seine Zustimmung mit folgenden Forderungen/ Hinweisen:

- Das Plangebiet grenzt direkt an ein Gewässer 2. Ordnung (offener Graben und tlw. Verrohrung; Kataster-Nr. 214000).
- Entsprechend Wasserhaushaltsgesetz und Brandenburgischem Wassergesetz sind Anlieger dazu anzuhalten, an dem vom Verband zu unterhaltenden Gewässern einseitig einen mindestens 5 m breiten Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, für die maschinelle Unterhaltung vorzuhalten. Der Streifen darf weder bebaut, bepflanzt noch eingezäunt werden.
- Das auf den dann bebauten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden vorerst keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Allerdings handelt es sich hier um eine Planung im Außenbereich. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen sind vorhandene verfügbare Bebauungsflächen / Baulücken zu verwerten. Darüber hinaus bestehender Bedarf ist nachvollziehbar zu begründen.



Eine endgültige Stellungnahme zum Planvorhaben erstellen die Verbände beim Vorliegen des Umweltberichts. Anhand der schutzgutbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu bestimmen.

Landesamtes für Umwelt – Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen bzw. gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen können.

Im Umweltbericht sind die auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft bezogenen Wirkungen zu erörtern und zu bewerten. Die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland

Straßenbegleitend zum BP-Gebiet/ Bereich der 64. FNP-Änderung verläuft die Trinkwasserversorgungshauptleitung für den Ort Radinkendorf. Eine trinkwasserseitige Erschließung des BP-Gebietes ist möglich. (Ein Bestandsplan ist der Stellungnahme beigelegt - die Leitung, eine TW-ltg. AZ 100 befindet sich straßenbegleitend auf der Ostseite der Radinkendorfer Straße) Abwasserseitig muß die Entsorgung über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen erfolgen, da keine zentrale Abwasserkanalisation vorhanden ist und auch nicht vorgesehen ist. Planungen für zukünftige Maßnahmen im BP-Gebiet gibt es von Seiten des Zweckverbandes nicht.

E.DIS AG

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Stromversorgungsanlagen des Unternehmens. Die elektrotechnische Grunderschließung des Plangebietes erfordert die Neuerrichtung eines Niederspannungskabelnetzes entlang der geplanten Straße. Sobald es die konkreten Planungen gestatten, sollte der Erschließungsträger bei der e.dis einen Antrag auf die elektrotechnische Grunderschließung des Plangebietes stellen. Neben der Anzahl und Lage der Baugrundstücke sind dabei ebenfalls Angaben des elektrischen Leistungsbedarfs von weiteren elektrischen Abnahmestellen (z.B. Pumpwerke für Abwasseranlagen, Straßenbeleuchtung) erforderlich. Nach Vorlage eines entsprechenden Antrages wird durch die e.dis ein Angebot zur elektrotechnischen Grunderschließung unterbreitet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (ein Bestandsplan wurde mit der Stellungnahme übergeben, die Leitung befindet sich straßenbegleitend auf der Ostseite der Radinkendorfer Straße). In allen Straßen bzw. 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“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch 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 des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im BP-Gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

GDMcom (für ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH (VGS))

Es werden keine vorhandenen Anlagen und keine z.Zt. laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der FNP-Änderung keine Anregungen zu berücksichtigen.



Die Anregungen/ Hinweise sind für den Parallel im Verfahren befindlichen BP W22 im Entwurf wie folgt berücksichtigt worden:

die Grabenzone im Norden des Plangebietes mit Raum zur Pflege des Grabens und Gehölzerhalt (soweit dieser der Grabenfunktion nicht gegenübersteht)

die Pufferzone zum Wald an der südlichen Plangebietsgrenze

die Untersuchung zum Weißstorch (s. Anlage 2 zur Begründung).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist für Ende 2017/ Anfang 2018 geplant.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB findet parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Blatt 3851 NO Beeskow O,
Blatt 3851 NW Beeskow,
Blatt 3851 SO Friedland,
Blatt 3851 SW Ranzig

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert. Im LEP B-B ist die Kreisstadt Beeskow als Mittelzentrum ausgewiesen. Beeskow bildet auch einen Knotenpunkt im funktionalen Verkehrsnetz (Straßenverkehr) und liegt an der Bahnlinie Königswusterhausen- Eisenhüttenstadt.

Die Stadt ist Mitglied der AG Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg und liegt im kulturräumlichen Handlungsraum – Beeskower Land-.

Änderungsfläche 64:

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes des BP W22 keine flächenbezogenen Festsetzungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Radinkendorf 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 Grundsätzen der Raumordnung aus 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 im Einklang.



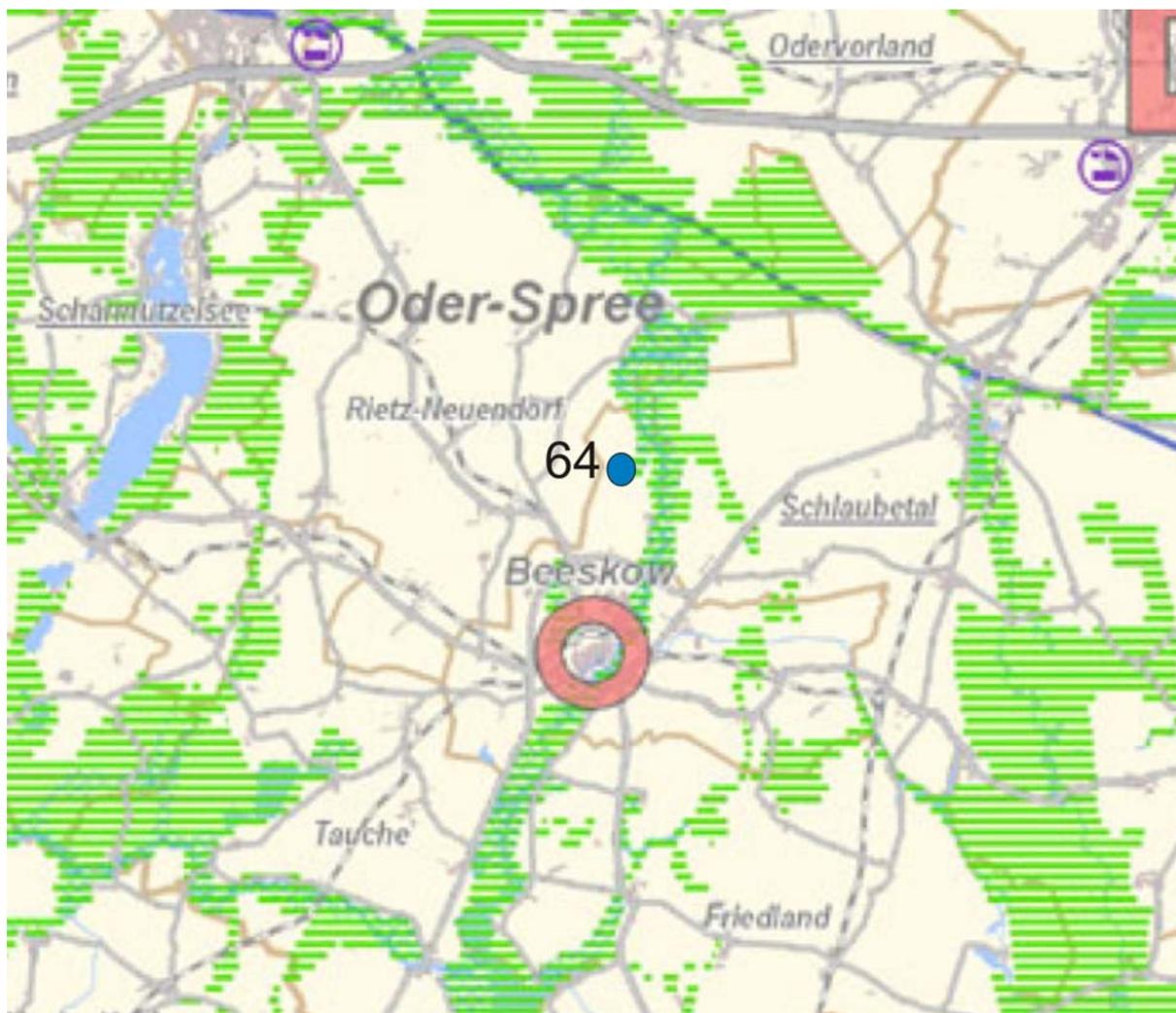


Bild - Ausschnitt LEP B-B Festlegungskarte 1 (blaue Markierung = Lage 64. FNP-Änderung)

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nach geordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Zur Einschätzung der Planung s. auch Abschnitt 1.3 „Verfahren“, Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 und der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

2.2 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

Fläche 64 ist nicht Bestandteil eines LSG oder NSG, grenzt auch nicht unmittelbar an ein solches an.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Das LSG beginnt südwestlich der Kernstadt Beeskow und hat einen Abstand zum Plangebiet von ca. 3.500 m (Grenze Änderungsbereich zur Grenze Schutzgebiet).



Wirkungen aus dem Änderungsbereich auf das genannte Schutzgebiet sind somit nicht gegeben.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“ (östlich zum Änderungsbereich gelegen). Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 50 m. Zwischen Änderungsbereich und NSG befinden sich Lager- und Wiesenflächen. Ein weiteres NSG befindet sich im Nordosten zum Änderungsbereich – NSG „Karauschsee“ – in einer Entfernung von ca. 2200 m, jenseits des NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“.

FFH-Gebiete

FFH-Gebiete sind gemäß Richtlinie 92/43/EWG vom Land Brandenburg vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Der Änderungsbereich **64** ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Schwarzberge und Spreeniederung“ (östlich zum Änderungsbereich gelegen). Die Entfernung Grenze des Änderungsbereichs zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 50 m. Zwischen Änderungsbereich und FFH-Gebiet befinden sich Lager- und Wiesenflächen.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Südosten zum Änderungsbereich – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 600 m, angrenzend zum FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“.



Bild - Darstellung Schutzgebiete – braun schräg schraffiert = FFH-Gebiet, grüne Fläche = NSG, rote Markierung = Änderungsbereich 64

2.3 Planungsziele der Gemeinde

Die Planungsziele der Gemeinde zur 64. Änderung des FNP waren im Wesentlichen bestimmt durch die Anpassung seiner Darstellungen an den strategischen Bedarf nach Eigen-



heimstandorten. Basierend auf einer Analyse des jährlichen Bedarfs und potenziell zur Verfügung stehender Flächen soll die vorbereitende Bauleitplanung für einen Horizont von 15 bis 20 Jahren die entsprechende Flächenvorsorge betreiben (s. auch oben die erwähnten Studien zur Potenzialanalyse zur Baulandausweisung).

Nach Diskussion im politischen Raum zum Ergebnis der o.g. städtebaulichen Studie erfolgte eine Beteiligung ausgewählter Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Auf der Grundlage der daraus hervorgegangenen Ergebnisse erfolgte eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für die Fläche nördlich der Lübbener Chaussee, die für eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden soll. Da diese aufgrund des Planungsfortschritts (Abwägung der Stellungnahmen parallel laufender Planverfahren) jedoch wesentlich kleiner ausfällt, als ursprünglich vorgesehen, verfolgt die Stadt Beeskow die Entwicklung mehrerer kleinerer Flächen, so auch im Bereich Radinkendorf Süd.

Mit der FNP-Änderung werden die notwendigen planerischen Schritte für eine Baulandentwicklung eingeleitet. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“, der jedoch zur Zeit nur die Hälfte der FNP-Änderungsfläche bearbeitet.

3. Bestand

Änderungsfläche Nr. 64

Der Bereich der 64. FNP-Änderung befindet sich östlich und westlich der Radinkendorfer Straße (Verbindungsstraße zwischen Beeskow Kernstadt und OT Radinkendorf), südlich der und unmittelbar anschließend an die Siedlungslage Radinkendorf.

Die Ortslage Radinkendorf ist eine Mischbaulage (landwirtschaftliche Nutzungen, Wohnen, Kleingewerbe). Tlw. sind noch alte Hofstrukturen zu erkennen. In der Entwicklung der letzten Jahre/ Jahrzehnte sind Wohnnutzungen vorherrschen.

Der FNP-Änderungsbereich ist im Wesentlichen durch Ackernutzungen gekennzeichnet. Im Norden des Bereichs ist eine Grabenanlage zur Entwässerung der umliegenden Flächen vorhanden, im Süden wird ein Bereich als Zuwegung zum Spreerraum genutzt.

Eine Bebauung ist bislang im Änderungsbereich nicht vorhanden.



Bereich östlich der Radinkendorfer Straße





Bereich westlich der Radinkendorfer Straße

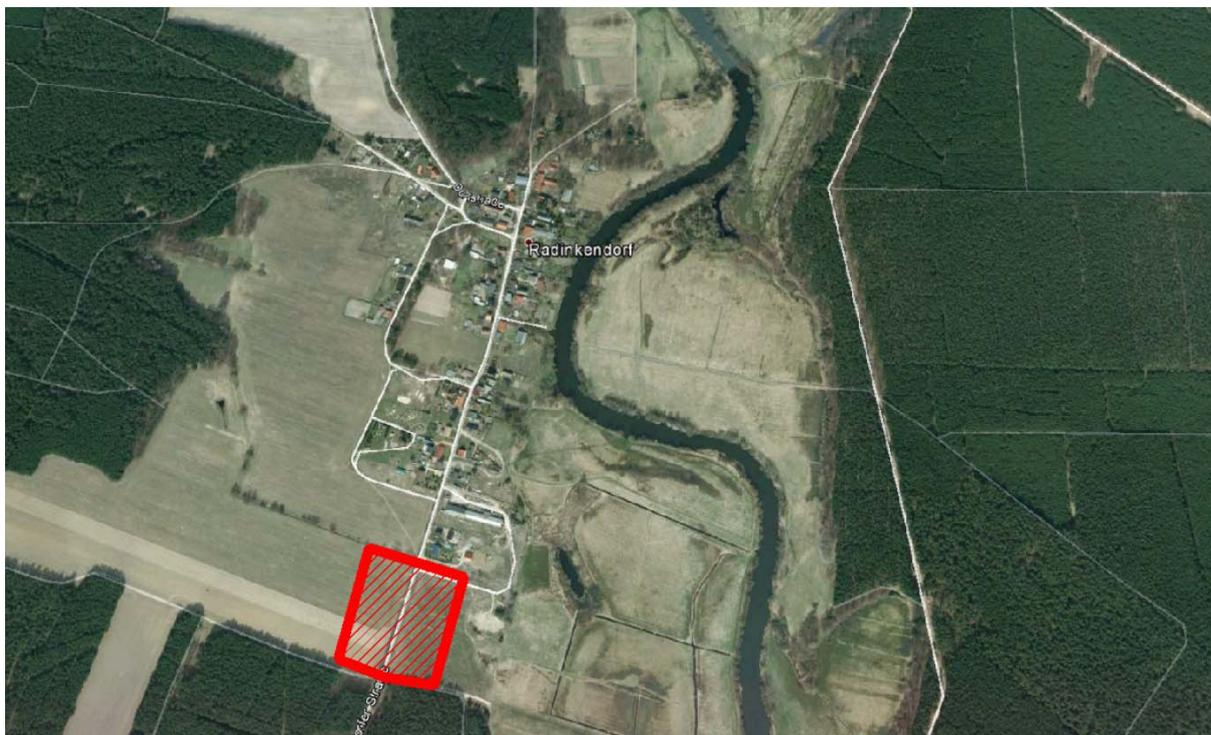


Bild – Luftaufnahme Änderungsbereich 64 (rote Fläche) und Umgebung

4. Landschaftsplanerische Bewertung

Änderungsfläche Nr. 64

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Siedlungslage Radinkendorf beidseits der Radinkendorfer Straße. Südlich grenzt ein ausgedehntes Waldgebiet an, östlich und westlich grenzt der Änderungsbereich an weitere Landwirtschaftsflächen. Bis auf die Allee an der Radinkendorfer Straße und die grabenbegleitenden Gehölze im Norden des Änderungsbereichs weist das Areal keine Gehölze/ keinen Baumbestand auf. Im Änderungsbereich bestehen kaum Beeinträchtigungen des Bodens, da keine Überbauung oder Versiegelung vorliegt und nur kleine Teilflächen durch Überfahren verdichtet worden sind. Die Grundwasserneubildung ist auf der betrachteten Fläche durch fehlende Versiegelung völlig ungestört. Durch die sehr geringe Neigung des Gebietes ist bei Ackernutzung die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet möglich.



Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Änderungsbereich nicht. Er reicht bis ca. 50 m östlich an den Änderungsbereich (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben).

Das Relief ist sehr eben und steigt vom Osten bis in den Westen des Änderungsbereichs an der Radinkendorfer Straße von etwa 42 m bis zu von etwas über 43 Metern über NHN auf.

Der Wasserspiegel der Spree (östlich des Änderungsbereichs in ca. 300m Entfernung) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch drei Flächenkategorien kleinräumig differenziert. Bestimmend ist die ausgedehnte Offenfläche einerseits mit Gräsern und Kräutern, die durch Mähen kurz gehalten wird, andererseits durch Ackerbau gekennzeichnet. Diese Fläche ist größer als der Änderungsbereich und erstreckt sich nach Osten und Westen, auch nach Norden darüber hinaus. Im nördlichsten Teil des Änderungsbereichs hat sich beidseitig eines trocken gefallen Grabens ein Gehölzstreifen entwickelt, der wohl ursprünglich aus einer Reihe Zitterpappeln hervorgegangen ist aber mittlerweile durch mehrere Arten bereichert wurde.

Im Rahmen des besonderen Artenschutzes ist für die Änderungsfläche mit der Entwicklung von Bauflächen die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs.5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. für alle europäischen Vogelarten zu betrachten. Aufgrund der Stellungnahme der uNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 64. FNP-Änderung/ zum BP W22 ist eine Ermittlung der Bedeutung der Flächen als Nahrungshabitat für den Weißstorch erfolgt. Die Ergebnisse liegen mit dem „Ornithologischer Fachbeitrag – Erfassung von Nahrungsflächen des Weißstorchs“ (Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder), Oktober 2017) vor. Im Ergebnis der o.g. Untersuchung ist der BP-Bereich kein essentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch. Da nahrungssuchende Weißstörche nicht einmal an der Hälfte der Beobachtungstage in der Nähe der Ortslage Radinkendorf beobachtet werden konnten, scheinen essentielle Nahrungsflächen weiter entfernt zu liegen. Weitergehende diesbezügliche Anforderungen wurden durch die uNB nicht gestellt.

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:

NSG Schwarzberge und Spreeniederung	50 m östlich
NSG Karaschsee	2200 m nordöstlich
FFH Schwarzberge und Spreeniederung	50 m östlich
FFH Spree	600 m südöstlich



Bild – FNP-Änderungsflächen östlich (links) und westlich (rechts) der Radinkendorfer Straße

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die geplanten Änderungen in der Ausweisung von Wohnbauflächen und Landwirtschaftsflächen soll sich eine Steigerung des Angebots an Wohnbauflächen ergeben. In der Summe werden die Wohnbauflächen um ca. 3,0 ha erweitert (hochgerechnet ca. 20-30 Eigenheime = neuer Wohnraum für ca. 50 bis 60 Personen).

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit den angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow Nr. **64** werden bei den Kategorien **Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft** Änderungen der Flächenparameter vorgenommen. Alle Übrigen bleiben gegenüber dem geltenden FNP konstant.

Der Charakter des Ortes wird mit der geplanten FNP-Änderung nicht verändert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Stadt Beeskow in Frage stellt. Aus Sicht der Stadt Beeskow ist es jedoch notwendig Flächen für den Wohnungsneubau, insbesondere im Eigenheimbereich auszuweisen. Da dafür Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich durch die FNP-Änderung bei diesen Flächenparametern Verschiebungen (s. nachfolgenden Abschnitt „Flächenbilanz“).

7. Flächenbilanz

Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

Fläche 64 **gesamt 3,0 ha**

Neuausweisung
3,0 ha Wohnbaufläche

Ausweisung rechtskräftiger FNP
3,0 ha Fläche für die Landwirtschaft

3,0 ha mehr Siedlungsfläche

Übersicht der flächenbezogenen Änderungen (in ha):

Fläche	60	Σ
Wasser		0,0
Wald		0,0
Grünfläche		-0,2
Landwirtschaft	-3,0	-3,0
Wohnbaufläche	+ 3,0	+3,0
Mischbaufläche		0,0
Sonderbaufläche		0,0
Gewerbliche Baufläche		0,0
Fläche für Versorgung		0,0



gungsanlagen		
--------------	--	--

Differenz der Baugebiete	+3,0	+3,0
--------------------------	------	-------------

Insgesamt ergibt sich somit in der Summe ein Zuwachs der Siedlungsfläche durch die 64. Änderung des FNP von 3,0 ha (als Wohnbaufläche).

8. 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)

