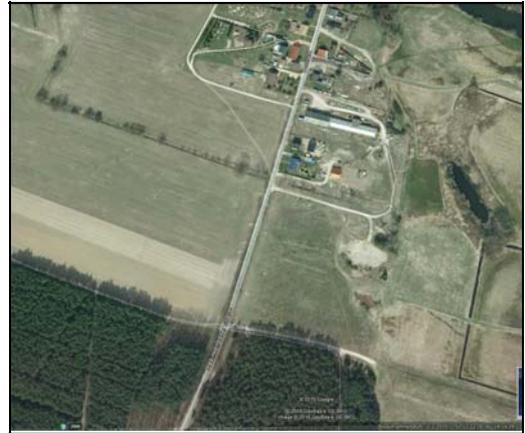


# Stadt Beeskow

## Bebauungsplan Nr. W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“



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:

März 2018

**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  
Artenschutzbeitrag



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“**

(Gemarkung Radinkendorf,

Flur: 2

Flurstück: 47 tlw., 377 tlw., 343 tlw.)

### **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.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Beeskow zur Zeit mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne auf, um hier Abhilfe zu schaffen (BP W23 „Am Stadtfeld“ mit ca. 8 Eigenheimgrundstücken im Neubau, BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ mit ca. 15 Eigenheimgrundstücken und BP W21 mit ca. 35 bis 40 Eigenheimgrundstücken)

Die Entwicklung des ehemals 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. Die ehemals vorgesehene Größe des Standortes mit ca. 24 ha ist in der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde auf ca. 4 ha reduziert worden.

Das ausgewählte Areal des BP W22 schließt südlich an das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteiles Radinkendorf nördlich der Kernstadt von Beeskow an.

Das Areal liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Der Grundstückseigentümer hat deshalb an die Stadt Beeskow einen Antrag zur Aufnahme eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Die Stadt Beeskow ist aus den o.g. Gründen diesem Antrag gefolgt und hat am 13.12.2016 einen Aufstellungsbeschluß für den BP W22 gefasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,56 ha.

#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des BP W22 befindet sich an 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 vorherrschend.

Das Plangebiet des BP W22 ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Norden des Plangebietes ist eine Grabenanlage zur Entwässerung der umliegenden Flächen vorhanden, im Süden wird ein Bereich als Zuwegung zum Spreerraum genutzt.

Eine Bebauung ist bislang im BP-Gebiet nicht vorhanden.

## 2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit nördlich des Plangebietes mit verschiedenen Funktionen (s.o.), andererseits durch landwirtschaftliche Flächen (Osten und Westen) und Waldflächen (Süden).

Der Westen Radinkendorfs ist geprägt durch Offenflächen (Ackerbau), ebenso der Osten (Wiesen bis zur Spree).

Die südlich anschließende Waldfläche trennt die Ortslage Radinkendorf von der Ortslage Kernstadt Beeskow.

Die Radinkendorfer Straße geht in der Ortslage in die Dorstraße über. Weiterführende Verkehrsverbindungen sind stark untergeordnet.

In einem Abstand von ca. 950 m (Richtung Südwesten) befindet sich die Kläranlage Beeskow.



Bild – Luftbild Plangebiet BP W22 (rote Markierung) und das direkte Umfeld, nördlich die vorhandene Bebauung Ortslage Radinkendorf



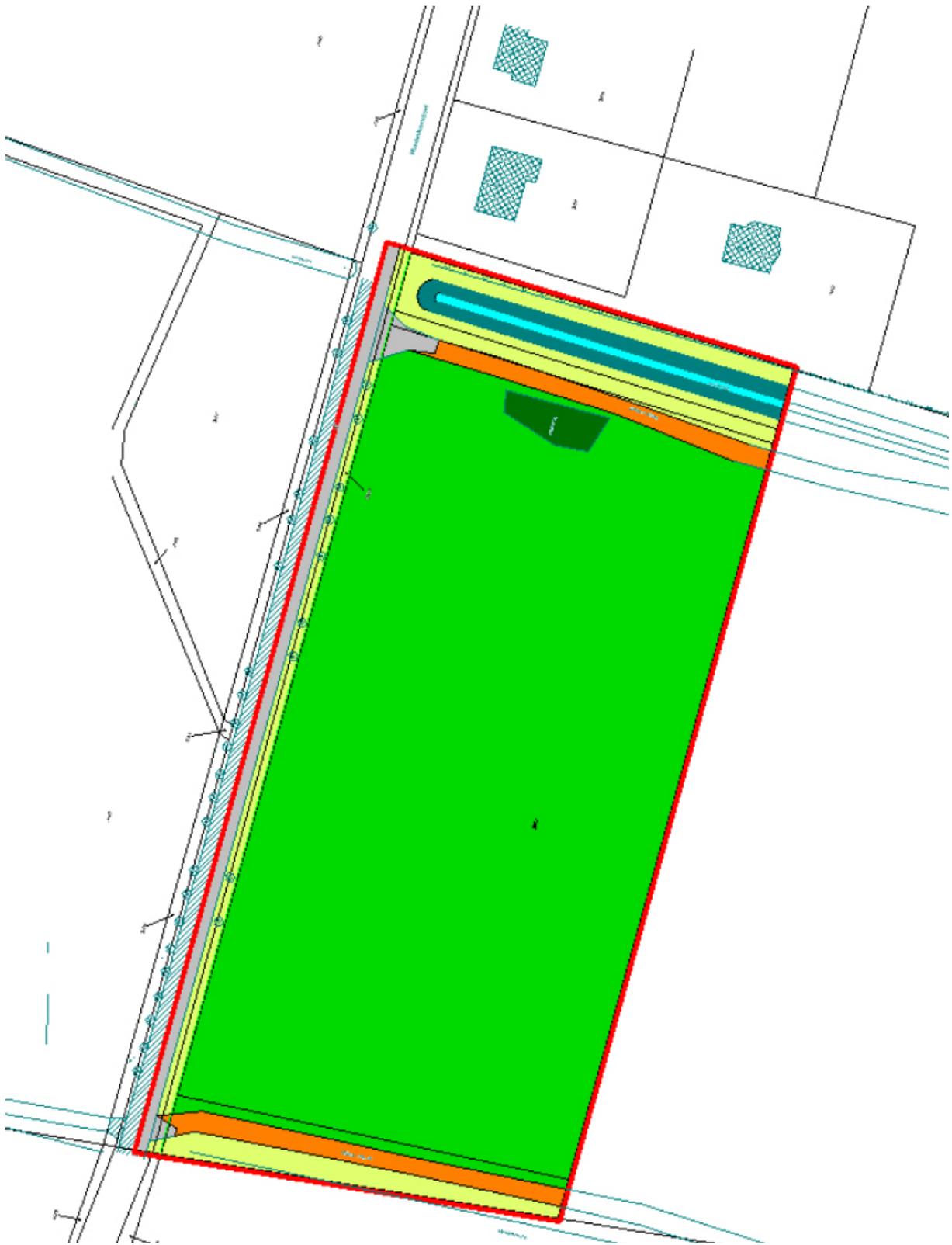


Bild – Bestand im Plangebiet (grün = Landwirtschaftsfläche; orange = unbefestigte Wege; Grüngelb = Randzonen – straßenbegleitend mit Alleebäumen, nördlich grabenbegleitend mit Gehölzaufwuchs, südlich Waldrandbereich; dunkelgrün = Gehölzgruppe (Sträucher); grau = Straße)



## Fotos Bestand September 2017



Radinkendorfer Straße mit Alleebestand (links der zum Plangebiet gehörende Teil)



Abgängiger Alleebaum im Plangebiet



Plangebiet - Landwirtschaftsfläche



Südlicher Weg



Nördlicher Weg mit Gehölzen am Graben





Zugewachsene Grabenlandschaft

Strauchbewuchs „Gehölzinsel“ im Norden der landwirtschaftlichen Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 185 m in der Achse von Süd nach Nord und in der Breite von etwa 85 m (West zu Ost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 15.654 qm

| Nutzung  | Fläche (qm) |
|--|-------------|
| Gebäude  | 0           |
| Vegetationsflächen                                   | 14.498      |
| Davon Landwirtschaftsfläche                          | 12.303      |
| Davon Gehölzfläche auf Landwirtschaftsfläche         | 137         |
| Davon Randflächen von Verkehrsflächen, Grabenflächen | 1.557       |
| Davon Grabenfläche einschl. Böschung                 | 501         |
| Straßenflächen                                       | 481         |
| Unbefestigte Wege                                    | 575         |
| Summe  | 15.554      |

### Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W22 liegt am südlichen Siedlungsrand von Beeskow OT Radinkendorf (nördlich der Kernstadt Beeskow, westlich der Spree). Die Siedlungslage Radinkendorf erstreckt sich entlang der Dorfstraße, die die Verlängerung der Radinkendorfer Straße bildet. Radinkendorf und Beeskow Kernstadt sind durch eine Waldfläche voneinander getrennt, deren Nordseite in etwa die Südseite des BP-Gebietes des BP W22 bildet.





Bild – Lage BP W 22 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

### 2.3 Erschließung

#### *verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Radinkendorfer Straße. Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an dieser Straße. Zufahrten für KfZ in das Plangebiet sind vorhanden, jedoch lediglich als unbefestigte Wege – a) als Wartungsweg für den Graben im nördlichen Plangebietsbereich und als Zufahrt zu den noch vorhandenen Lagerflächen östlich des Plangebietes und b) als Zuwegung Richtung Spreeraum. Beides sind keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Ausbaustand der Radinkendorfer Straße ist aufgrund der Bedeutung als Verbindungsstrecke zwischen Beeskow Kernstadt und Radinkendorf gut. Die Straße besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 5,5 m. Es ist kein begleitender Geh-/Radweg vorhanden.



Radinkendorfer Straße (von Süd nach Nord)



Unbefestigter Weg am Graben



### *vorhandene Medien:*

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

Da das BP-Gebiet W22 an eine Hauptstraße anschließt, sich nördlich die Siedlungslage Radinkendorf anschließt, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W22 bereitgestellt werden können. Die Abwasserentsorgung ist nur über abflusslose Sammelgruben möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland – Straßenbegleitend zum BP-Gebiet 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-Itg. 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.

### Regenwasserentsorgung

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



## 2.4 Natur und Landschaft

### A) Bestand

#### Naturräumliche Einbindung

Die Änderungsfläche / Der Geltungsbereich des BP Nr. W 22 "Wohnen in Radinkendorf Süd" befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Radinkendorf nördlich von Beeskow und in wenigen hundert Metern Entfernung westlich der Spree. Sie stellt eine landwirtschaftlich genutzte Offenfläche dar (2017 Grünland).

Das Gelände ist von Süden über die Radinkendorfer Straße erschlossen. Es grenzt im Süden an ein ausgedehntes Waldgebiet und im Norden beginnt jenseits eines trocken gefallenen Grabens der Siedlungsbereich von Radinkendorf. Östlich und westlich (jenseits der Straße) grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an.

#### Naturraum

Das Plangebiet liegt im Bereich der Talsandflächen des Spreetales von Beeskow, östlich der Grundmoränenhochfläche der Beeskower Platte, im Süden des Berlin-Warschauer Urstromtales. Diese breite und flache, mit Sanden und Kiesen bedeckte Talung erreicht im Süden den Schwielochsee und trifft dort auf den Kossenblatter Abschnitt des Spreetales.

Es ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes.

Der Naturraum besitzt allgemein nur eine mittlere Reliefenergie. Die Höhen bleiben im Spreetal unter 50 m über NHN und auf der Platte bis zu 100m über NHN.

An der Oberfläche dieser saalekaltzeitlich ausgeformten und weichselkaltzeitlich überprägten Struktur lagern hauptsächlich Fein- und Mittelsande bedeckt. Das Relief ist sehr eben und steigt vom Osten bis in den Westen des Plangebietes an der Radinkendorfer Straße von etwa 42 m bis zu von etwas über 43 Metern über NHN auf.

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

Der Plangebietsbereich besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 185 m in der Achse von Nord nach Süd und in der Breite von etwa 85 m Ost- West.

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   |

#### **Landschaftsrahmenplan**

Spezielle Angaben zum Vorhabengebiet finden sich im Landschaftsrahmenplan nicht.

In Textkarte Nr. 1 kann die Lage des Plangebietes in den Sanderflächen des Spreetales sowie die enge Benachbarung des Hanges zur Grundmoräne erkannt werden.

Der Landschaftsrahmenplan lässt in Textkarte Nr. 7 für den Geltungsbereich keine Flächen erkennen, die aktuelle oder potentiell mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Vögel einzustufen sind.

Er weist in der Textkarte Nr. 9 auf bedeutende Trittsteinbiotope in der Offenlandschaft nördlich von Beeskow hin, die eine besondere Rolle im Biotopverbund spielen. Der große Maßstab lässt hier nur annehmen, dass die dortigen Gehölzstrukturen gemeint sind.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird in Bezug auf die Grundwasserneubildung in Textkarte Nr. 11 mit –hoch- eingestuft.



Auf Textkarte Nr. 13 wird der Standort innerhalb der Natur- und Kulturräumeinheit des Fürstenwalder-/Beeskower Spreetales dargestellt, das als Wald geprägte Landschaft bezeichnet wird. Diese Zuordnung ist großräumig zu verstehen, da Topographie und Vegetation am Mikrostandort durch größere Offenflächen (bes. Wiesen) deutlich davon abweichen.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Beeskow stellt bereits den weitgehenden Verlust von Feldgehölzen und linearen Gehölzstrukturen in der offenen Landschaft fest und betont deren Wertigkeit im Rahmen der aktuellen Vegetation (S. 31).

Die lineare Struktur am Nordrand des Plangebietes wird in der Karte 9 als Gehölzstreifen dargestellt.

In Karte 12 wird auf die gute Wahrnehmbarkeit der Hangsituationen (Kante) und ihre hohe Bedeutung für das Landschaftsbild hingewiesen.

Bei einer baulichen Entwicklung des Gebietes wird der Schwerpunkt möglicher Eingriffe in Beeinträchtigungen der landschaftlichen Sichtverbindungen gesehen.

### 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.

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 landwirtschaftliche Nutzung oder Brache, nicht merklich angereichert wurde. Die Substrate sind nur gering erosionsempfindlich. Die Böden des Plangebiets besitzen durch fehlendes Puffervermögen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen.

Die betrachtete Fläche ist bislang nicht bebaut und auch andere Versiegelungsarten treten nicht auf. Sie wird weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt mit den entsprechenden Wirkungen auf die Bodenfunktionen. Ein wesentlich geringerer Teil wird von unbefestigten Feldwegen und Gehölzstreifen eingenommen.

Die Wegeflächen und Fahrspuren sind durch langjähriges Befahren, auch mit schwerer Technik, hoch verdichtet. Diese begrenzen die BP-Fläche im Süden und begleiten im Norden den Graben. Dieser führt kein Wasser mehr und ist mit Gehölzen bewachsen. Die Landwirtschaftsflächen wurden bis in die Gegenwart intensiv als Acker und gegenwärtig auch als Grünland genutzt. Hier ist für die Vergangenheit von den üblichen Einträgen von Düngern oder auch Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Die oberen Bodenschichten sind auch regelmäßig mechanisch bearbeitet worden. In Perioden ohne Vegetationsdecke oder bei Kulturen wie Mais muss auch äolische Erosion berücksichtigt werden. Östlich des Plangebietes schließen sich teilweise Flächen mit Aufschüttungen unterschiedlichen Alters und auch ohne Vegetation an.



## Wasser

Stehende oder fließende natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung gibt es allerdings mehrere Gewässer dazu gehören regelmäßig oder gelegentlich Wasser führende Gräben, Teiche und in 400 m Entfernung östlich auch die Spree. Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Geltungsbereich nicht. Er reicht bis ca. 50 m östlich an das Plangebiet (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben). Die untere Wasserbehörde hat ebenfalls mit Stellungnahme vom 21.03.2017 keine Einwände gegen die Planungsabsicht erhoben.

Die Lage innerhalb des Flusstales bedingt einen niedrigen Grundwasserflurabstand. Der Grundwasserflurabstand wird für Flächen er in größerer Spreenähe durch Scholz<sup>1</sup> auf 0,5 – 1,5 m unter Geländeoberkante angegeben. Der im nördlichen Plangebiet befindliche Graben ist, mit geschätzt ca. 0,5 m Tiefe, trocken gefallen und nicht mehr funktionstüchtig. 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 niedrigen Vegetationsdecke und nur vereinzelter Großbäume am Graben, erfolgt die Grundwasserneubildung ganzjährig. 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 (s. auch Boden).

## Arten / Biotope

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch drei Flächenkategorien kleinräumig differenziert. Bestimmend ist die ausgedehnte Offenfläche mit Gräser und Kräutern die durch Mähen kurz gehalten wird. Diese Fläche ist größer als das Plangebiet und erstreckt sich nach Osten darüber hinaus. Sie wird im Norden und Süden von je einem Feldweg eingefasst. Im nördlichsten Teil des Plangebietes hat sich beidseitig eines trocken gefallenen Grabens ein Gehölzstreifen entwickelt, der wohl ursprünglich aus einer Reihe Zitterpappeln hervorgegangen ist aber mittlerweile durch mehrere Arten bereichert wurde.



Gräser und Kräuter prägen die Offenfläche des Plangebietes



Nördlicher Rand mit Gehölzstreifen und Espenaufwuchs

<sup>1</sup> E.Scholz, Naturräumliche Gliederung Brandenburgs 1962



### Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung, einschließlich des Plangebiets, besteht aus Kiefernwald. Die aktuelle Vegetation des Plangebietes ist überwiegend durch eine gemähte Fläche mit Stauden und Gräsern gekennzeichnet. Im Süden grenzt aus Kiefer und Robinie bestehender Hochwald an die betrachtete Fläche.



Bild - Luftbild mit Geltungsbereich und wesentlichen Elementen

Der Gehölzstreifen am Graben und nördlichen Rand der Offenfläche ist tlw. angelegt worden (Espe, Kartoffelrose) bzw. durch Anflug entstanden. Er bildet eine mehr oder weniger durchgehende Baumhecke mit folgenden Gehölzarten:

- Steineiche (*Quercus petraea*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)

Die Gehölze beidseitig des Grabens werden von einer kleinen Gruppe Holunder-Sträucher ergänzt.

Der südlich angrenzende Hochwald wird jenseits eines Feldweges von Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) bestimmt.

Die Offenfläche war im Sommer 2017 kurz gemäht. Viele der vorkommenden Stauden und Gräser konnten dadurch nicht ihren normalen Habitus entwickeln. Teilweise wurde an niedrigeren Stengeln eine Nachblüte angesetzt. Typische Pflanzen der Offenfläche sind:

- Pfingst-Nelke (*Dianthus gratianopolitanus*)
- Straußgras (*Agrostis stolonifera*)



Schwarze Königskerze (*Verbascum nigrum*)  
 Gem. Nachtkerze (*Oenothera biennis*)  
 Lichtnelke (*Silene latifolia*)  
 Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)  
 Vogelwicke (*Vicia cracca*)  
 Brennessel (*Urtica dioica*)  
 Schafgarbe (*Achillea millefolium*)  
 Sauerampfer (*Rumex acetosa*)  
 Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)  
 Graukresse (*Berteroa incana*)  
 Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*)  
 Weiße Nachtnelke (*Melandrium album*)



Die gemähte Offenfläche wird im Westen von einer Allee begrenzt



Gruppe von Holundersträuchern am nördlichen Feldweg

### *Fauna*

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes können Angaben auf der Grundlage von eigenen Begehungen und Inhalten des Landschaftsplanes gemacht werden.

In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen durch eine nicht mehr intensiv genutzte aber gelegentlich gemähte Landwirtschaftsfläche bestimmt wird, treten keine besonders hochwertigen und geschützten Biotopkomplexe auf. Wegen der intensiven Nutzung des Plangebiets als Acker bzw. Grünland und der Lage am Ortsrand ist hier im Jahr 2017 eine typische Fauna von gemähten Grünlandflächen zu erwarten. Die Allee an der Radinkendorfer Straße unterliegt dem Schutz nach § 17 BbgNatSchAG.

Das Plangebiet besteht im Kern, d.h. auf den vorherrschenden Offenflächen aus einer artenreichen Wiese, die als Lebensraum für Insekten, andere Wirbellose, Vögel und Kleinsäuger geeignet ist. Der nördliche Gehölzstreifen ist als Nahrungs- und Bruthabitat besonders für Vögel geeignet.

In Kombination mit dem nördlichen artenreichen Gehölzstreifen am Graben und den umgebenden Säumen besteht ein guter Lebens- und Rückzugsraum für die genannten Gruppen wildlebender Tiere. Über die Offenfläche bestehen Verbindungen zu Lebensräumen ähnlicher oder gleicher Art, womit sie auch Bedeutung für den Biotopverbund besitzt.

Neben der gelegentlichen Mahd und dem Verkehr auf den Feldwegen im Gebiet selbst, treten als Störfaktoren der Kfz- und sonstigen Verkehr auf der westlich tangierenden Radinkendorfer Straße, spielende Kinder sowie frei laufende Katzen auf.

### Lebensraumqualität:

Grundsätzlich wurde eine relativ hohe Artenvielfalt bei Pflanzen festgestellt, die sich aus der Mischung von Arten der Offenflächen und jener des Gehölzstreifens ergibt. Dies beruht auf der Mischung aus Wiese und Gehölzstreifen und den unterschiedlichen Standortbedingungen. Dabei unterliegen die Freiflächen bis in die Randzonen kaum physikalischen und chemischen Belastungen (Verkehr, Stoffeinträge, Mahd).



Die großen Bäume und Sträucher bieten für Vögel mit verschiedenen Ansprüchen, ebenso wie die Hausgärten der benachbarten Einfamilienhausgebiete, geeignete Brutmöglichkeiten. Durch die Mahd, umlaufende Feldwege und die Nähe zu Predatoren sind dagegen auf der Offenfläche kaum Brutvögel anzunehmen. Diese Flächen mit ihrem Angebot an Blühpflanzen bieten vielen Insekten aber tlw. auch Schnecken, weiteren Wirbellosen und unterirdisch lebenden Kleinsäugern ein geeignetes Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet vorwiegend ein Nahrungshabitat mit typischem Angebot an Insekten dar. Potentielle Sommerquartiere sind nur durch einzelne alte Bäume am Graben vorhanden. Bei der aktuellen Inaugenscheinnahme wurden jedoch keine Höhlungen an den Bäumen festgestellt. Dagegen sind potenzielle Sommer- und Winterquartiere durch Waldrand und Siedlungsgebiete auch im Umfeld reichlich vorhanden.



Hochwald an der Südgrenze



Gehölzstreifen und Fahrweg mit Holundergruppe

#### Beeinträchtigungen:

Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus den im Plangebiet vorkommenden Feldwegen mit abgefahrenen und verdichteten Teilflächen sowie der Mahd der Wiesenfläche. Diese sichert aber gleichzeitig den Artenreichtum der Pflanzengesellschaft und verhindert die Entstehung von Wald im Sinne der Differenzierung von Lebensräumen.

Belastungen durch Menschen und Verkehr treten dagegen durch die Trennung von Siedlungs- und befestigten, stärker befahrenen Verkehrsflächen fast vollständig zurück.

#### Leistungsfähigkeit:

Die Flächen des Plangebietes sind durch unterschiedliche Arten der Nutzung stärker differenziert. Sie sind bis auf die Feldwege mit einer geschlossenen Vegetationsdecke und im nördlichen Teil auch mit einem artenreichen Gehölzstreifen ausgestattet.

Das gesamte Plangebiet ist nur wenig bzw. selten gestört. Lediglich am Gehölzstreifen grenzen unmittelbar Siedlungsaktivitäten an.

Alle Pflanzengesellschaften stellen in Bezug auf Artenzusammensetzung und flächige Ausdehnung stabile Stadien dar. Auch der Gehölzstreifen hat mit ausgewachsenen Bäumen und Sträuchern ein solches Stadium erreicht und wird durch Pflegemaßnahmen auch in seiner Ausdehnung beschränkt.

So besitzt der Geltungsbereich auf Grund der anthropogenen Vorprägung eine gewisse Biodiversität. Mit den wenig beeinträchtigten Elementen unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften verfügt das Plangebiet über eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit als Lebensraum.

#### Empfindlichkeit:

Aufgrund der anthropogenen Prägung aller Flächen des Plangebietes – Anlage und Unterhaltung durch Pflanzung und Begrenzung des Gehölzstreifens, Mahd der Offenflächen) und der daraus resultierenden Teilbereiche mit differenzierten Pflanzengesellschaften wird die Empfindlichkeit dieser Lebensräume mit –mittel- eingestuft.



### *Besonderer Artenschutz*

Auf Grund der spezifischen mit einigen Beeinträchtigungen verbundenen Nutzung des Geltungsbereiches sind die Aspekte des besonderen Artenschutzes für die betrachtete Fläche gegenüber anderen Standorten weniger relevant. Durch gelegentliche Mahd und die umlaufenden Feldwege wirken verschiedene Faktoren, welche das Plangebiet südlich der Ortslage als Lebensraum für die meisten Tiere, insbesondere aber sensible Arten ungeeignet machen. Andererseits besteht über die Offenfläche und den Gehölzbestand am Graben eine breite Anbindung an die großen Wiesenflächen nach Osten bis zur Spree. Auch über die Hausgärten der benachbarten Wohngrundstücke ist eine Vernetzung mit anderen Biotopen gegeben. Dadurch ist eine Artenzusammensetzung, ähnlich jener der Offenflächen bzw. wie in den Hausgärten anzunehmen, die auch durch die geplanten Festsetzungen dauerhaft nur wenig verändert wird. Allerdings können durch den häufigen Aufenthalt von Menschen auch in Zukunft nur Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit, auf dem bislang wenig gestörten Gelände, dauerhaft vorkommen.

### *Herpetofauna*

Ein Vorkommen von Lurchen ist durch die Lage des Geltungsbereiches, die angrenzenden Siedlungsgebiete und Verkehrsflächen extrem unwahrscheinlich. Während der Begehungen im Frühjahr und Sommer 2017 sind keine Vertreter der Herpetofauna festgestellt worden. Die Fläche ist allseitig von Verkehrsflächen umgeben, die dort vorhandenen vegetationsfreien Flächen können von Reptilien nicht ungefährdet genutzt werden. Zudem bestehen nur am äußersten südlichen und nördlichen Rand Strukturen, die den Tieren Deckung und Rückzugsmöglichkeiten bieten könnten. Allerdings ist im Süden durch den angrenzenden Wald die Besonnung stark reduziert, so dass hier nicht das Wärmebedürfnis dieser Tiergruppe optimal erfüllt wird.

### *Fledermäuse*

Für Fledermäuse ist die große Offenfläche des Plangebietes lediglich als Nahrungshabitat geeignet.

Durch die alten Bäume im Bereich des Grabens kommen potenzielle Sommerquartiere in Betracht. Da dieser Bereich aber durch ein Erhaltungsgebot geschützt werden soll, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erwartet.

Das neu entstehende Wohngebiet kann auch in Zukunft ebenso wie die ausgedehnten Offenflächen nach Osten als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen, da hier durch die Gestaltung von Hausgärten auch weiterhin Insekten vorkommen werden. Somit wird eine ggf. vorhandene örtliche Population nicht beeinträchtigt.

Hinzu kommt, dass die reiche Ausstattung des südlich angrenzenden Waldes und der Eigenheimgebiete im Norden mit Quartiermöglichkeiten unverändert zugänglich bleiben.

### *Vögel*

Für Vögel bieten nur die Bäume und Gehölze des nördlichen Gehölzstreifens Brutmöglichkeiten. Diese werden durch Festsetzung gesichert und innerhalb der sich heraus bildenden Hausgärten werden weitere Brutmöglichkeiten durch Gehölze Nischen u. a. Elemente entstehen. Als Nahrungshabitat, bleibt das Gebiet ebenso wie für Fledermäuse durch das Angebot an Insekten und pflanzliche Nahrung weiterhin attraktiv. Hier ist nur während der Bauzeit von Einschränkungen auszugehen. Eine allmähliche Bebauung der Parzellen kann diesen negativen Aspekt bedeutend mindern, da dadurch stets nur kleine Teilflächen betroffen sind.

### 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 "Südmärkisches 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 Klima des Gebietes wird durch die offenen Landwirtschaftsflächen bestimmt, die eine ungehinderte Ein- und Abstrahlung sowie starke Luftbewegungen ermöglichen. Mit beiden Effekten sind hohe Temperaturschwankungen verbunden. Gleichzeitig ermöglichen sie ein rasches Austrocknen nach Niederschlägen. Dem wirkt allerdings ein relativ hoher Grundwasserstand entgegen. Für den Großteil des Geltungsbereiches ist 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 eher trockenen Charakter zugeordnet.

Die Überschilderung oder Beschattung von kleinen Teilbereichen durch Baumbestand und andere Gehölze ist nur im Bereich des nördlich begrenzenden Grabens, durch die Allee an der Straße und partiell durch den südlich benachbarten Hochwald gegeben. Die kleine Gruppe Holunder-Sträucher bleibt ohne Wirkung.

Die Allee am westlichen Plangebietsrand hat trotz hoher Kronenansätze eine Funktion für den Windschutz in der hauptsächlich auftretenden Windrichtung (Verwirbelung).

Durch die hier gelegene Erschließungsstraße für Radinkendorf besteht nur eine geringe Luftbelastung durch Abgase; andere Emittenten sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Radinkendorf und wurde seit mindestens 150 Jahren als Acker genutzt (Karte von Beeskow 1843/44). Die nächstgelegenen Siedlungselemente grenzen direkt nördlich an. Zu diesen besteht aber nur außerhalb der Vegetationszeit eine Sichtbeziehung, da die Laubgehölze am Graben sonst eine dichte Raumgrenze bilden. Volle Einsicht besteht dagegen von der Radinkendorfer Straße, die hier von einer Allee begleitet wird.

Das Plangebiet umfasst mit den Landwirtschaftsflächen und den Feldwegen typische Elemente der Kulturlandschaft im Spreetal. Im südlichen Teil des Plangebietes bzw. entlang des südlichen Feldweges bestehen noch weiter gehende Blickbeziehungen bis an die Spree (ca. 300 m) und deren jenseitiges Ufer. Östlich des Plangebiets ist die Landschaft durch offene Wiesenflächen gekennzeichnet, die nur von Gräben unterbrochen werden.





Allee an der Radinkendorfer Straße, rechts das Plangebiet



Südlich anschließender Kiefern-Hochwald



Blick vom südlichen Feldweg über das Plangebiet



Wirtschaftsbereich nordöstlich vom Plangebiet

## B) Bewertung

### Boden

Im Plangebiet bestehen kaum Beeinträchtigungen des Bodens, da keine Überbauung oder Versiegelung vorliegt und nur kleine Teilflächen durch Überfahren verdichtet worden sind. Grundsätzlich erfüllt der Boden alle Funktionen.

Die geplante bauliche Entwicklung wird die bisherige Situation mit den maximal zulässigen Werten wesentlich verändern; d.h. erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden vorbereitet. Zukünftig sind demnach möglichst große Teilflächen mit Erhalt der Bodenfunktionen zu sichern. Bei den Flächenbefestigungen sind total versiegelnde Systeme zu vermeiden. Dies könnte z.B. durch den Einsatz von Pflastersystemen an Stelle von Ort beton oder Asphalt erfolgen.

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 vermeidbar.

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

In den WA 5.673 qm

+ Verkehrsanlagen 481 qm (diese ändern sich gegenüber dem Bestand nur unwesentlich durch die notwendigen Grundstückszufahrten zu den geplanten Grundstücken und bestehen im Wesentlichen aus der vorhandenen Fahrbahn der Radinkendorfer Straße)

Diesen errechneten Werten stehen die geringen Einschränkungen der Bodenfunktion auf befahrenen und verdichteten Flächen ohne Vegetation im Bestand gegenüber.

Diese betreffen den nördlichen sowie den südlichen Feldweg, die jeweils ca. 70 m im Plangebiet verlaufen und etwa 3 m breit sind. Damit beträgt die beeinträchtigte Fläche et-



wa 575 m<sup>2</sup>. Da hier noch ein Teil der Bodenfunktionen ausgeführt wird, gehen sie mit 70 % in die Versiegelungsbilanz ein.

Im Vergleich zwischen Bestand (481 qm + Anteile von 575 m<sup>2</sup>) und Planung (5.673 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit ein erheblicher Eingriff, durch die nun zulässige Versiegelungsrate (s. Umweltbericht). Dennoch ist durch die weit überwiegender Vegetationsflächen die Sicherung der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten, was u. a. für die Versickerungsleistung von Bedeutung ist.

### 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 artenreichen Vegetationsausstattung und des geringen Störungsgrades als aktuell von mittlerem bis hohen Wert einzuschätzen. Von Bedeutung ist auch die Einbindung in den Komplex von Offenflächen, der sich bisher um die Ortslage Radinkendorf herumzieht. Diese Verbindungsfunktion muss gegenüber jener als Lebensraum noch höher bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung östlich der Straße wird dort die Lebensraumqualität für viele Arten vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt. Die weniger empfindlichen Arten der Gärten und Siedlungen können hier dennoch mit dem Menschen weiter koexistieren, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und einige Kleinsäuger zutrifft. Einige dieser Arten sind auf vom Menschen geschaffene Offenflächen oder Strukturen angewiesen, die seltene Naturelemente ersetzen und es ihnen erlauben das artspezifische Brutverhalten durchzuführen. So soll die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (Erhaltungs- und Pflanzgebote, GRZ) zulässige Situation mittelfristig für diese Artengruppen eine ähnliche Lebensraumqualität, wie im Bestand erhalten. Dies kann erreicht werden durch die Erhaltung wesentlicher Teile des vorhandenen Gehölzbestandes am Graben und der Allee sowie die Anreicherung des Geltungsbereiches mit weiteren Bäumen sowie Sträuchern. Auch die an den Boden gebundenen Arten der siedlungsnahen Bereiche verlieren durch die Entwicklung der geplanten Eigenheimgrundstücke keine Ansiedlungs- bzw. Ausbreitungsmöglichkeiten. In Folge der erwarteten inneren Strukturierung und der nur sehr geringen Bebauung sind nur wenige störungsempfindliche Arten von Beeinträchtigungen betroffen. Diese können aber in die deutlich weniger gestörte Zone östlich des Plangebietes ausweichen, wo die Schwerpunktbereiche der in diesem Lebensraum auftretenden Tierarten liegen.

Damit wird deren Bestand durch die vergleichsweise geringe Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen durch den BP W22 nicht gefährdet.

Aus den Zielen des besonderen Artenschutzes gehen auf einer zukünftig durch Wohngebäude geprägten Offenfläche die folgenden allgemeinen Ziele und Maßnahmen hervor:

Erhalt und Förderung von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Grundstücke mit Einzelgehölzen, Gruppen und Hecken, Erhalt von älteren Bäumen und Sträuchern
- Anlage von Niststrukturen wie Trockenmauern, Nischen, Benjes-Hecke, sonnenexponierten Wänden, Holzstapeln u. a.
- Erhaltung von offenen Flächen und unbefestigten Wegen
- zusätzliches Anbringen von Quartieren und Nisthilfen in Gärten 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 der Gärten und auf Säumen
- Förderung des Trachtangebotes durch Pflanzung bzw. Ansaat von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen, Stauden und Obst

Durch die Festsetzung einer Grünfläche und das Erhaltungsgebot im nördlichen Plangebiet können, auch unter Beachtung einer höheren Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, alle prägenden, älteren Gehölze erhalten werden (nur die Sambucus –Gruppe geht verloren). Dort wird neben dem Gehölzstreifen auch ein ca. 3m breiter Saum gesichert, der die räumliche Ausdehnung der Gehölze begrenzen soll und der Entwicklung einer artenreichen Gräser und Kräutergesellschaft dient.

#### Klima / Luft

Der nur in der äußersten nördlichen Randzone vorhandene Bestand an Großgehölzen und die im Übrigen offene Fläche verursachen ein kaum differenziertes Mikroklima, das durch hohe Strahlungsintensität und kaum gebremste Luftbewegungen gekennzeichnet ist. Der im Süden angrenzende Wald wirkt positiv auf das Klima, da durch Beschattung starke Wärmespeicherung vermieden und Luftbewegungen sowie Verdunstung reduziert werden.

Den negativen Eigenschaften der Offenfläche wird eine zukünftig mögliche Bebauung teilweise entgegenwirken. Andererseits werden durch Baukörper und befestigte Flächen auch Effekte generiert, die die Wirkungen der Einstrahlung verstärken (Aufheizung). Dem sollte entsprechend durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und festgesetzte Pflanzungen begegnet werden, die mittelfristig eine zunehmende Überschirmung durch Bäume bewirken. Insgesamt ist mittelfristig mit geringen Änderungen des Mikroklimas zu rechnen, da kleine Strukturen und die Gehölze in den Hausgärten Windbewegungen brechen, Flächen verschatten und damit wiederum den negativen Wirkungen entgegenreten. Insbesondere die Vegetation kann aber erst mittelfristig, mit entsprechender Größe gut wirksam werden.

#### Landschaftsbild

Die Umsetzung des Planungszieles mit baulicher Entwicklung der Fläche des BP Nr. W 22 bildet einen neuen, nach Süden verschobenen Siedlungsrand der Ortslage Radinkendorf, der hier an die neuen Eigenheime nördlich des Grabens anschließt.

Soweit die zukünftig zulässigen Gebäude sich in Volumen und Gestaltung den vorhandenen anpassen, können erhebliche Konflikte im Landschaftsbild vermieden werden. Aber der Verlust der Offenfläche bringt grundsätzlich eine neue Situation mit sich, da die Siedlungslage nicht mehr durch offene Landwirtschaftsflächen umgeben sein wird, wie bisher. Durch die geplanten Festsetzungen, insbesondere die Zulässigkeit einer Reihe von Baukörpern, wird ein erheblicher Unterschied im Nah- und Mittelbereich an der Radinkendorfer Straße zu verzeichnen sein und die offenen Wiesenflächen zur Spree hin sind von dieser Straße nicht mehr wahrnehmbar.

Die Wahrnehmbarkeit aus dem Fernbereich ist von der Spree aus gegeben, kann aber durch die Eingrünung über die östlich der Wohngebäude angeordneten Hausgärten gemindert und dem vorhandenen Siedlungsbild angepasst werden.

Die Gehölzstruktur beidseitig des Grabens soll als geschlossene Baumhecke und als Gestalt prägende und ökologisch sehr hochwertiges Element der Landschaft gesichert werden. Gleiches gilt auch für die im Plangebiet liegende östliche Baumreihe der Allee an der Radinkendorfer Straße.

## **2.5 Altlasten**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.



Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 21.03.2017) keine Einwendungen oder Hinweise zum Planverfahren vorgebracht.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die zum BP-Gebiet gehörenden Bereiche des Flurstücks 377 befinden sich im Privateigentum, die Bereiche der bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen (Radinkendorfer Straße, Flurstücke 343 und 47) befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige FNP der Stadt Beeskow stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W22 im Wesentlichen als Landwirtschaftsfläche dar.

Östlich und westlich (jenseits der Radinkendorfer Straße) schließen weitere Landwirtschaftsflächen, südlich Waldflächen an.

Nördlich des Plangebietes des BP W22 liegt die Ortslage Radinkendorf, im FNP eingetragen als Mischbaufläche.

Östlich des Plangebiets, jenseits der Landwirtschaftsflächen ist die Spree als Wasserfläche eingetragen, zwischen Plangebiet und Spree (nordöstlich) befindet sich in ca. 125 m zur Plangebietsgrenze eine kleiner Wasserfläche.

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

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W21 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



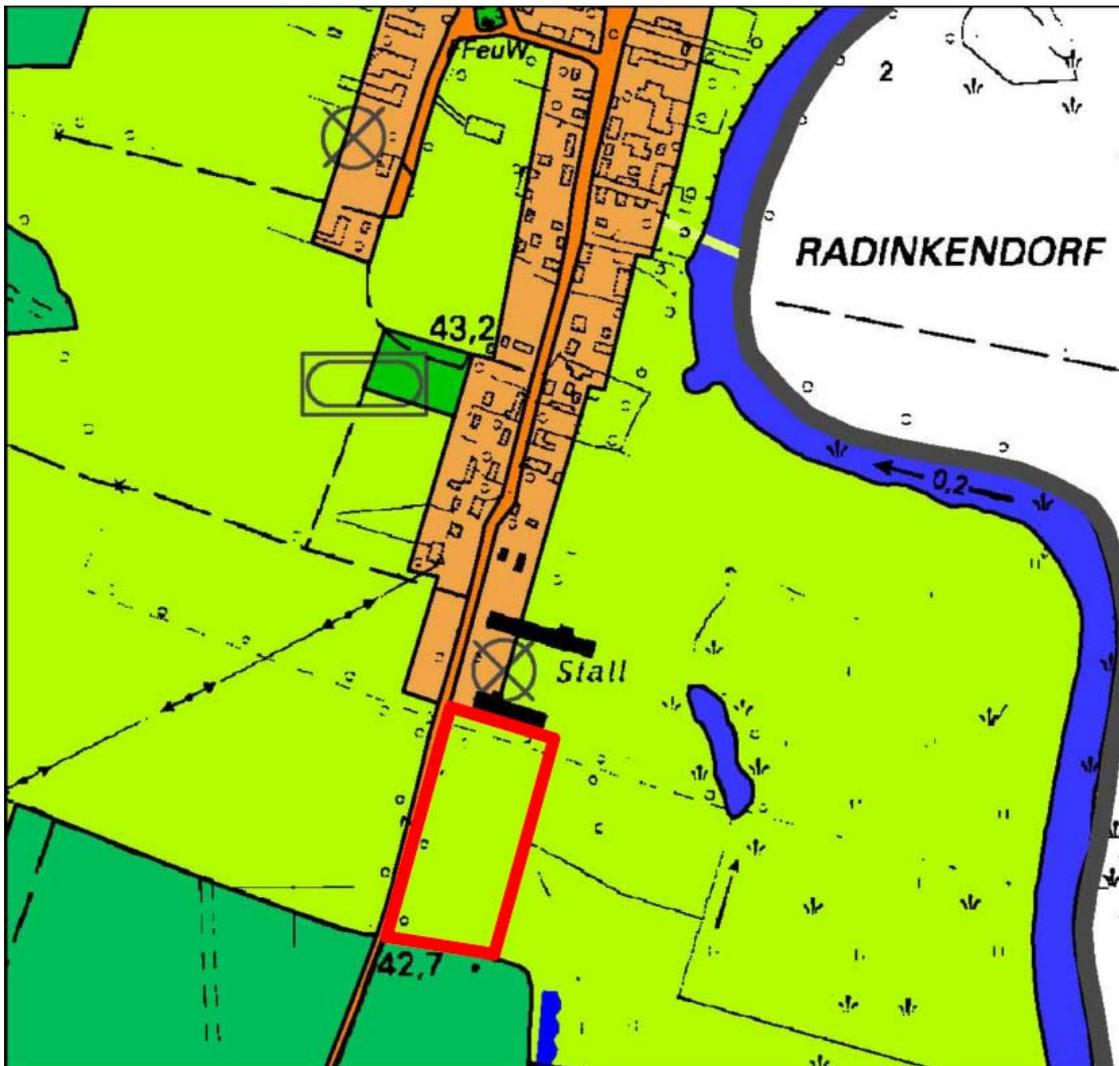


Bild – Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan Beeskov (rote Umrandung = Plangebiet BP W22)

Da die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP nicht den Festsetzungen des BP entsprechen, wird der FNP im Parallelverfahren zum BP geändert (64. Änderung).



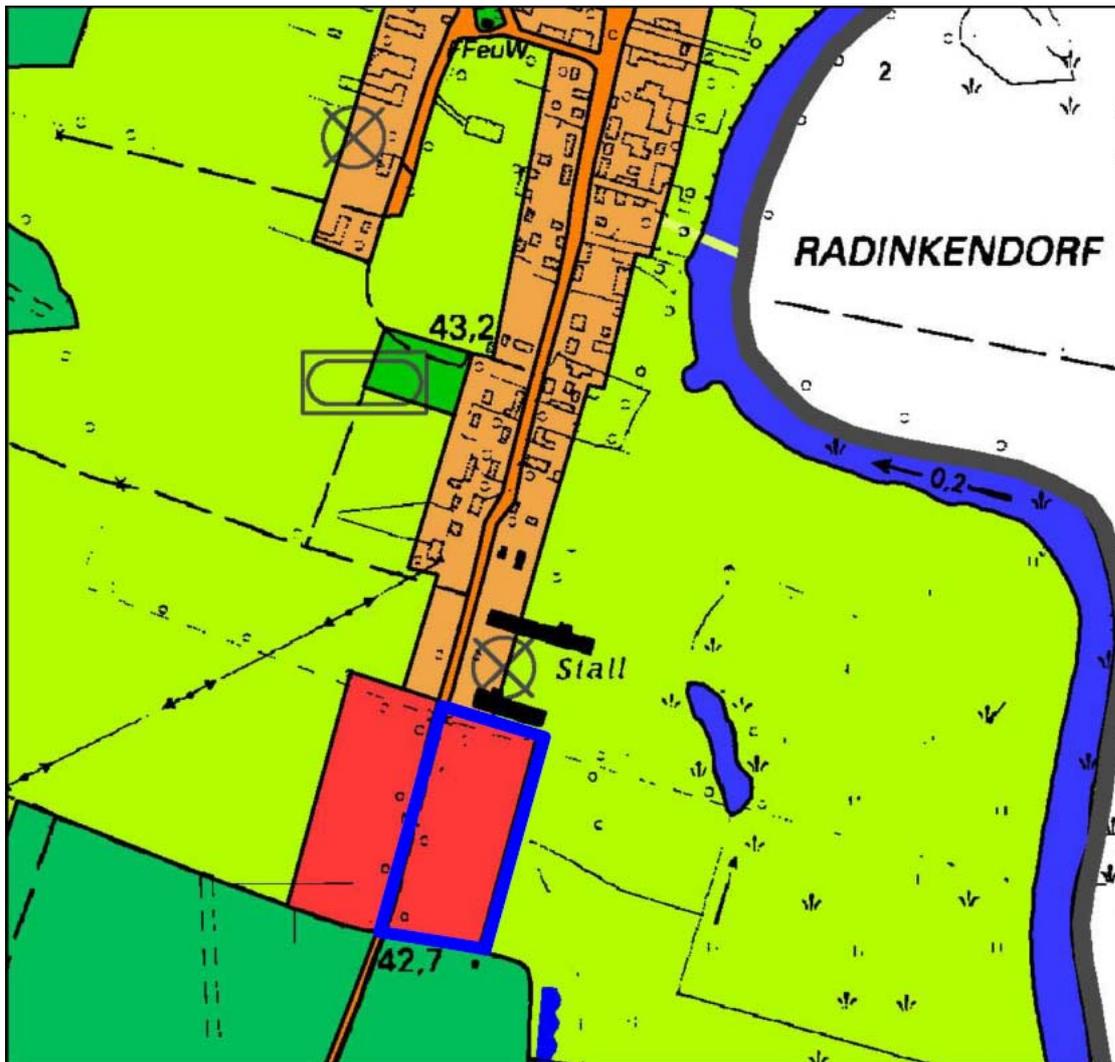


Bild – Ausschnitt 64. Änderung Flächennutzungsplan Beeskow (blaue Umrandung = Planungsgebiet BP W22) – Änderung im Parallelverfahren zum BP W22

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### *Landesplanung, LEP B-B*

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (10.03.2017) 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 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.

### *FFH*

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

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

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Südosten zum Plangebiet des BP W22 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 600 m, angrenzend zum FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“.

### *Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete*

#### LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

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

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

#### NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“ (östlich zum BP-Gebiet gelegen). Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 50 m. Zwischen Plangebiet und NSG befinden sich Lager- und Wiesenflächen.

Ein weiteres NSG befindet sich im Nordosten zum Plangebiet des BP W22 – NSG „Karaussee“ – in einer Entfernung von ca. 2200 m, jenseits des NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“.



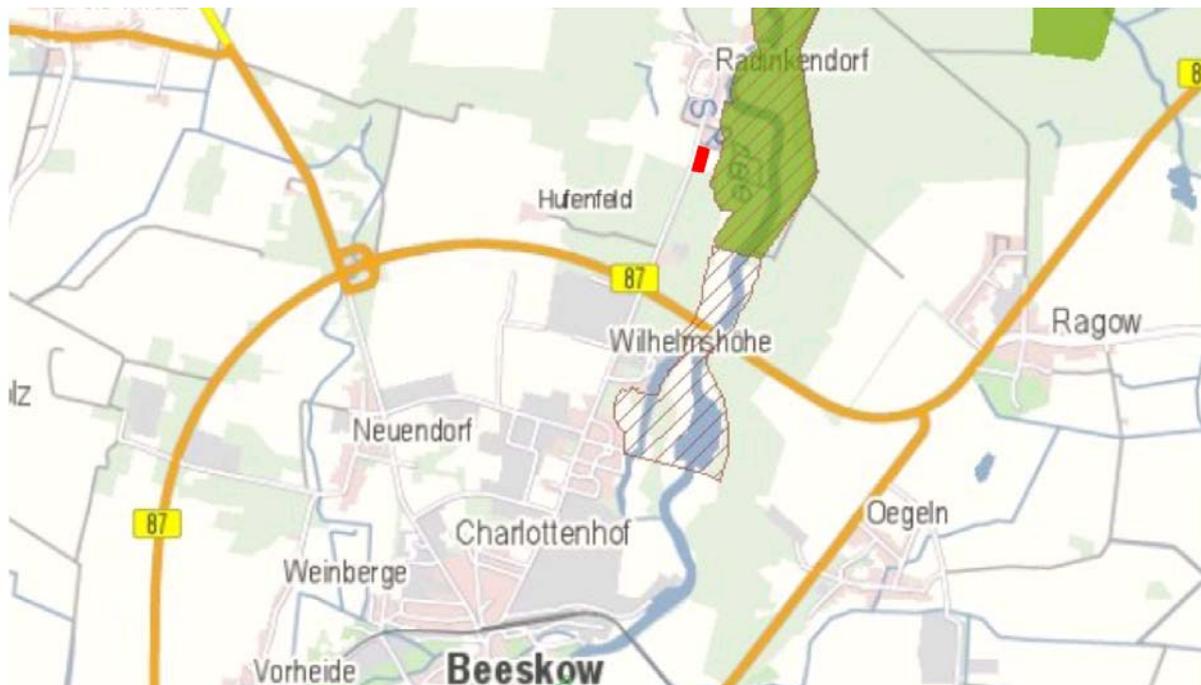


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W22 (rote Markierung) zu den Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

#### *Trinkwasserschutzzonen*

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 21.03.2017 wurden seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP W22 nicht in der Nähe des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Beeskow und auch außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.





Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzone, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W22 = rote Markierung), Entfernung Grenze Plangebiet BP W22 – Grenze TWSZ ca. 5,5 km



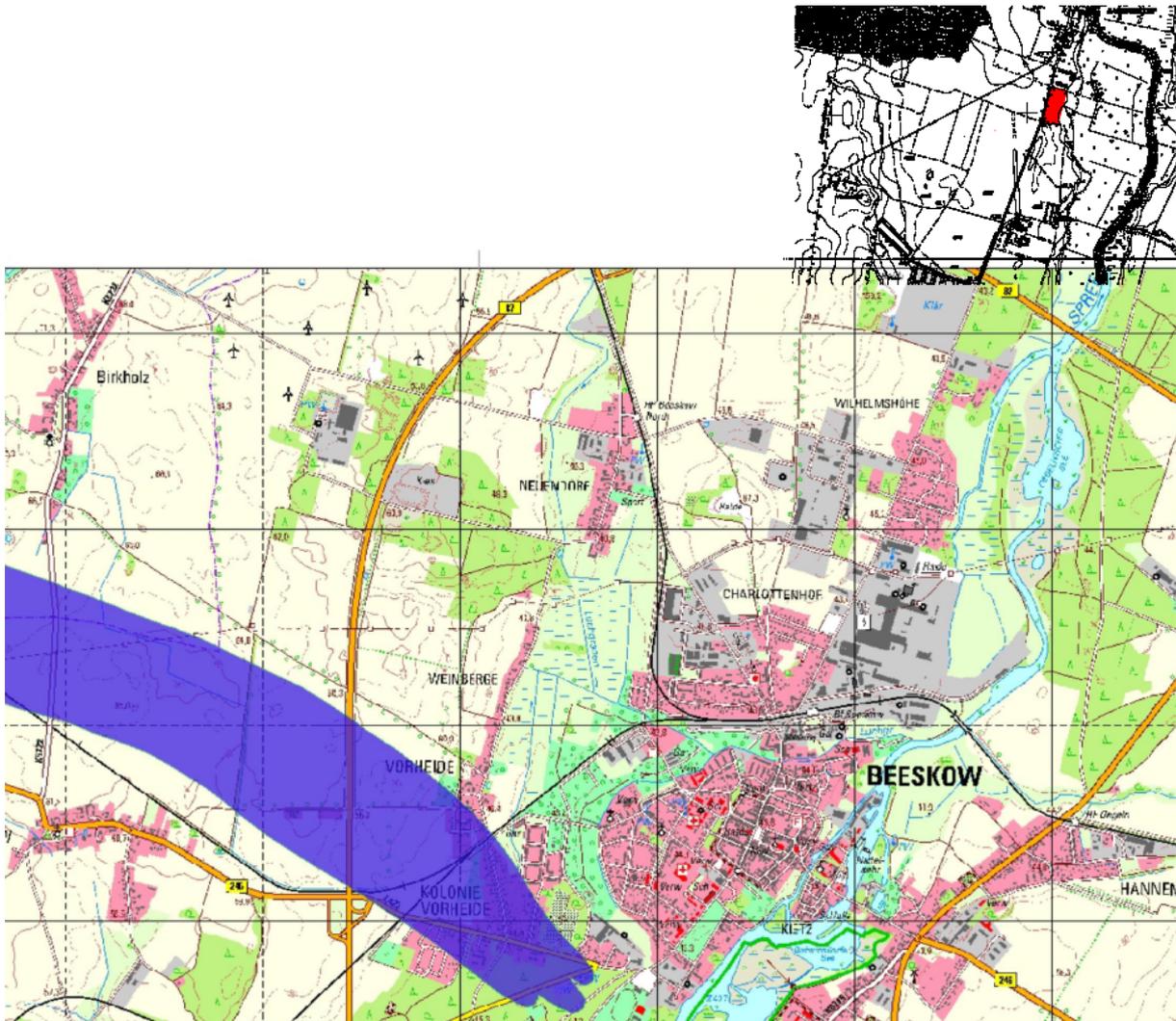


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W22 = rote Markierung, Entfernung Grenze Plangebiet BP W22 – Grenze Wassereinzugsgebiet ca. 5,5 km

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Es kann jedoch als sicher angenommen werden, dass das Plangebiet des BP W22 und die zukünftigen Wasserschutzgebiete eine mehr als deutliche Entfernung zueinander haben werden.

### 3.3 Denkmalschutz

#### *Bodendenkmale*

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet des BP W22 nicht vorhanden. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree 21.03.2017). 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 Bodendenk-



male 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 15.02.2017).

## **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, u.a. den BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ aufzustellen. Da die ehemals geplante Aufstellung des BP Nr. W21 „Südwald“ mit der seinerzeit geplanten Größe von ca. 24 ha zur mittelfristig ausreichenden Bedarfsdeckung durch die Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hat die Stadt Beeskow die Plangebietsgröße für den BP W21 drastisch verringert, auf ca. 4,21 ha. Deshalb werden parallel mehrere kleinere Wohnbauflächen entwickelt, um den Bedarf zu decken (BP W23 „Am Stadtfeld“ - ca. 1,81 ha (davon ca. 0,93 ha Wohnbaufläche), ca. 8 Eigenheimgrundstücke für Neubauten; BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ - ca. 1,5 ha (davon ca. 1,25 ha Wohnbaufläche), ca. 15 Eigenheimgrundstücke; BP W21 „Südwald“ – ca. 4,21 ha (davon ca. 3,4 ha Wohnbaufläche), ca. 35 Eigenheimgrundstücke).

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des BP W22 umfaßt einen Bereich östlich der Radinkendorfer Straße und südlich der ortslage Radinkendorf.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Radinkendorf,

Flur: 2

Flurstück: 47 tlw., 377 tlw., 343 tlw.



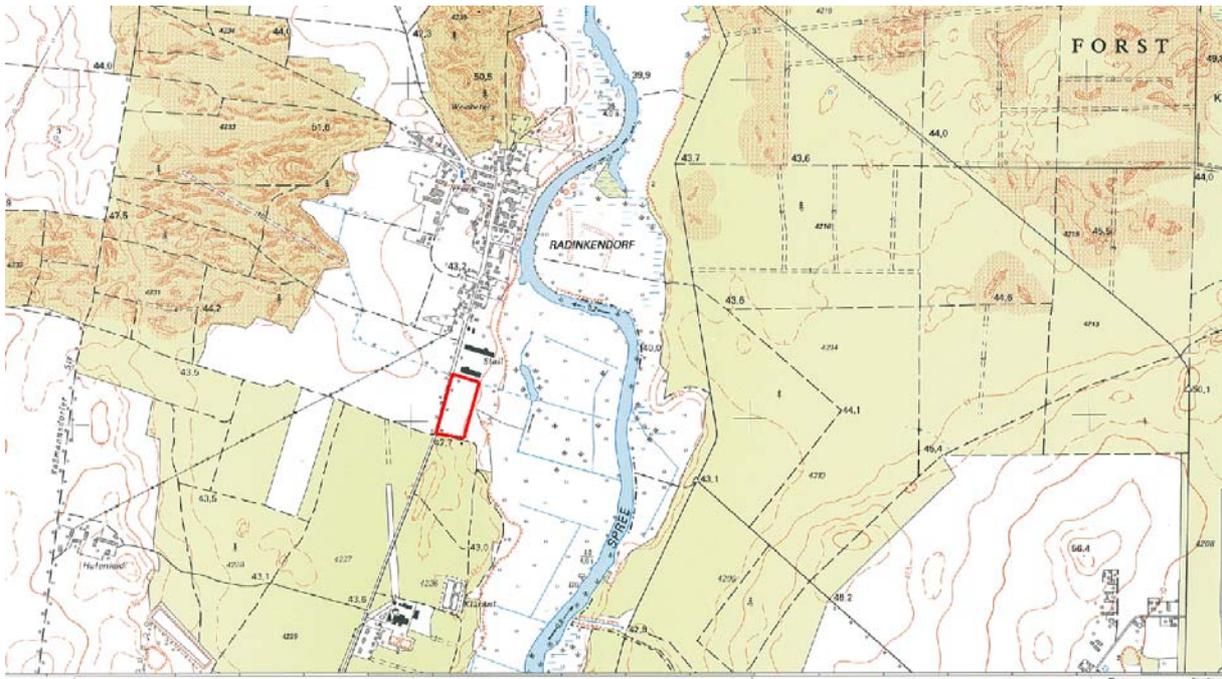


Bild – Bereich BP W22 (rote Markierung)

## 1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W22 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2016 gefasst worden.

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.

Zur Veranlassung der Planung ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen: Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Beeskow und auch im Ortsteil Radinkendorf kann nicht mehr bedient werden. Auf Anregung des Ortsteilvorstandes Radinkendorf soll der Planbereich des BP W22 entwickelt werden.

Mit Schreiben vom 22.02. 2017 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

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

*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 Bayerngas 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.

*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 Entwurf zum BP W22 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).

Darüber hinaus wurden beteiligt/ bzw. haben eine Stellungnahme abgegeben:

- EDIS AG
- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
- Deutsche Telekom Technik GmbH

s. dazu Abschnitt I.2.3 Erschließung, *vorhandene Medien*

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5

s. dazu Abschnitt I.3.2 Übergeordnete Planungen, *Landesplanung, LEP B-B*

- Landkreis Oder Spree, untere Denkmalschutzbehörde

s. dazu Abschnitt I.3.3 Denkmalschutz



- Landkreis Oder Spree, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde  
s. dazu Abschnitt I.2.5 Altlasten
- Landesamt für Umwelt, Immissionsschutz  
s. dazu Abschnitt II.3.1.3 Emissionen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 durch öffentliche Auslage der Planunterlagen durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB hat mit Schreiben vom 12.12.2017 parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung*

- Die im BP-Entwurf festgesetzte Baufläche orientiert sich in der Ausdehnung an der nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung. Typisch für den OT Radinkendorf ist eine 2-reihige Bebauung allerdings nicht. Das entsprechend der Begründung zum BP formulierte Ziel besteht darin, ca. 15 Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen zu erschließen. Der BP regelt keine Grundstücksgrenzen, legt durchgängige Baufenster fest, trifft keine Festsetzung zur Bauweise und bestimmt lediglich Mindestgrößen der anzulegenden Parzellen. Möglich wäre damit die Errichtung großer Baukörper. Das Konzept der Stadt, nur kleinteilige Bebauung anzuordnen, geht damit nicht auf. Dem könnte durch die Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen, Einzelbaufenstern oder maximalen Grundflächen je Gebäude abgeholfen werden. **(1a)**
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist als ungünstig zu bewerten. Die Bildung von Hammergrundstücken hat für den Eigentümer des an der Straße liegenden Grundstücks, der das Wegerecht einräumen muß, durchaus Nachteile. Abgesehen von den Belästigungen durch die Durchfahrten sinkt auch der Wert seines Grundstücks. Sind die Bauherren der straßenanliegenden Parzellen nicht bereit, ein Wegerecht einzuräumen, besteht die Gefahr, die hinter liegende Baureihe nicht bebauen zu können. **(1b)**
- Die Erschließung des Gebietes WA2 kann nicht über den südlich vorhandenen unbefestigten Weg erfolgen. Für diesen Bereich ist private Grünfläche festgesetzt. Diese könnte mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger überdeckt werden bzw. ist eine Verkehrsfläche festzusetzen. **(1c)**
- Der Geltungsbereich des BP endet unmittelbar an der östlichen Grenze des Baufeldes. Dann schließt direkt der Außenbereich an, der keiner Bebauung zugänglich ist. das bedeutet, dass für die Bauherren der Wohnhäuser in der 2. Reihe keine Möglichkeit besteht, soweit noch Erholungs- oder Gartenbereich anschließen, dort Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser oder Gewächshäuser u.ä.) sowie Einfriedungen zu errichten. **(1d)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde*

- Alleenschutz – der Entwurf lässt die Erschließung der Baugrundstücke offen. Die direkte Erschließung von der Radinkendorfer Straße aus führt zu Konflikten mit Zufahrten und vorhandenen Baumstandorten. Das bedeutet die Gefährdung der Allee, ein Fakt, der nicht durch den allgemeinen Hinweis in der Begründung des BP auf Einhaltung des § 17 BbgNatSchGAG als vermieden betrachtet werden kann. Die Anlage von 7 Zufahrten und die geplante Pflanzung von 8 Alleebäumen muß tatsächlich möglich sein. Dies ist darzulegen. **(2a)**
- Die 2. Baureihe soll keine Erschließungsstraße zur Radinkendorfer Straße erhalten, so daß unklar ist, wie die Erschließung aussehen soll und ob die Eingriffsbilanz zutreffend ist. Eine Aufteilung der Baugrundstücke kann zur Folge haben, dass die Hinterlieger versuchen werden, die privaten Gärten der Wohngrundstücke in den Außenbereich zu verlegen, insbesondere dann, wenn die verbleibende Flurstücksfläche den neu aufzuteilenden Baugrundstücken zugeschlagen wird, die dann an das Naturschutzgebiet „Schwarzberge und Spreeniederung“ grenzen. **(2b)**



- Zur vorgeschlagenen Anlage einer Streuobstwiese und Mahd außerhalb des BP auf dem östlichen Teil des Flurstücks 377 der Flur 2 wird angeregt, die Maßnahme nur durchzuführen, wenn der Erhalt und die dauerhafte Pflege langfristig (> 25 Jahre) gesichert werden kann und wenn sie auf einem Flurstück errichtet werden kann, das nicht zu den Baugrundstücken oder einem Baugrundstück zugeschlagen wird. Streuobstwiesen sind anspruchsvolle, langlebige Kulturbiotope, sie erfordern nach der Pflanzung eine fachgerechte Behandlung durch Schnitt, Düngung und Pflege, sonst stellt sich der Erfolg erfahrungsgemäß nicht ein. Entscheidend ist, dass die Fläche in einer Hand bleibt. Es ist darzulegen, ob und wie dies gesichert wird. **(2c)**
- Der Schutz des Grabenbereichs und des Waldrandbereichs werden begrüßt. Die Festsetzung als private Grünfläche stimmt jedoch nicht mit den öffentlichen Zweck (zu unterhaltender, mit Gehölzen bestandener Graben; Waldrand mit Weg) überein. Private Grünflächen sind einem begrenzten Personenkreis privatnützig zugeordnet, hier sollten die Flächen der Allgemeinheit zugeordnet sein. **(2d)**
- Artenschutz - Der ornithologische Fachbeitrag vom September 2017 über die Bedeutung der Flächen um Radinkendorf kommt zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die mit dem BP vorbereitete Bebauung keine Beeinträchtigung von Nahrungsflächen für den Weißstorch zur Folge hat.

*Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG Abwehrender Brandschutz, AAO und Kreisausbildung*

- Das Gebiet muß mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden. Eine Sackgassensituation muß vermieden werden, ggf. muß ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrezufahrten, Feuerwehrstellfläche) sind, müssen mind. die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen. Sie sind entsprechend zu kennzeichnen u. ggf. operativ-taktisch über die Brandschutzdienststelle anzustimmen. Hinweis: werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können bei späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der „Richtlinien der Flächen für die Feuerwehr“ verlangt werden. (BbgBO) **(3a)**
- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Dem Vorhaben sind im Verlauf aktuelle Löschwassernachweise (gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgBKG nach DVGW W 405 beizufügen. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muß die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluß (DIN 14244), bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Hinweis - In späteren Verfahren können als Nachweis für die gesicherte Versorgung die schriftliche Versorgung des Wasserversorgers / Zweckverbandes über die Standorte der Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge angesehen werden. **(3b)**

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5*

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

*Landesamt für Umwelt*

- **Immissionsschutz** – Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bestehen seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung. Die Einschränkung des Nutzungskatalogs für Allgemeine Wohngebiete wird begrüßt.



- Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird gefolgt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Lärmimmissionsgesetzes (22.07.1999), der Richtlinie der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (29.08.2002) und die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ (19.08.1970) zu mindern. Ergänzungen und weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- **Wasserwirtschaft** – grundsätzliche Hinweise: während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 (1) WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 (4) Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.
- Der Geltungsbereich des BP befindet sich nach den vorliegenden Hochwassergefahren- sowie Hochwasserrisikokarten nicht in einem Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 (1) Satz 1 des WHG.

*Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde*

Wald im Sinne des Waldgesetzes (LWaldG) ist betroffen. - Für den BP ist die Minderungsmaßnahme M2 „Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsfläche zum Wald“ aufgeführt. Die direkt angrenzende Fläche südlich des BP-Bereichs, östlich der Radinkendorfer Straße, ist ausschließlich nur über den vorhandenen Feldweg möglich. Der vorhandene Feldweg dient zur Zeit als Wirtschaftsweg, um eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft nach § 4 LWaldG und zur Ausübung und Wahrnehmung der forstbehördlichen Tätigkeiten zu gewährleisten. Ordnungsgemäße Forstwirtschaft nach § 4 LWaldG muß nachhaltig, pfleglich und sachgemäß erfolgen. Die nachhaltige Bewirtschaftung soll die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion stetig und auf Dauer gewährleisten. Zur nachhaltigen und sachgemäßen Bewirtschaftung des Waldes gehört insbesondere dass nach § 4 (3) Satz 8 LWaldG eine Walderschließung so zu gestalten ist, dass den Waldfunktionen ausreichend Rechnung getragen wird. Da zur Gewährleistung dieser Maßnahmen keine anderen Möglichkeiten vorhanden sind, ist die dauerhafte Erhaltung des Wirtschaftsweges festzusetzen. Vorbehaltlich der Forderung zum Wirtschaftsweg für den Wald bestehen keine Einwände von Seiten der unteren Forstbehörde. **(4)**

*Landesbetrieb Straßenwesen*

Nach Sichtung der Unterlagen wird festgestellt, dass keine Berührungspunkte mit Maßnahmen der Straßenbauverwaltung bestehen. Aus Sicht des Landesbetriebes gibt es keine Bedenken.

*Landesamt für Bauen und Verkehr*

Gegen die vorliegende Planung eines Wohngebietes in Radinkendorf Süd bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Für die Verkehrsbereiche Straßen, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen, nicht vor.

*Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände*

Nach Durchsicht des Umweltberichtes wird die Zustimmung der Naturschutzverbände aufrechterhalten, wenn alle im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen in die Satzung zum BP aufgenommen werden. Hinsichtlich der Kompensationspflanzungen wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten (einschl. regional typische Hochstamm- Obst- und Wildgehölze) zu verwenden sind. **(5)**

*Wasser- und Bodenverband "Mittlere Spree" aus der frühzeitigen Beteiligung*

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. **(6)**

*Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen gegen die Planung keine Einwände.

*Busverkehrs Oder-Spree GmbH*

Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Es wird lediglich zu bedenken gegeben, dass sich im Hinblick auf potentielle Nutzer des ÖPNV eine sichere Zuwegung bzw. ein Gehweg zu den Haltestellen „Radinkendorf“ bzw. „Hufenfeldweg“ der Linie 403 erforderlich machen würde. Diese Haltestellen sind jeweils ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

*Zu (1a)* – Die bauliche Ordnung des BP 22 orientiert sich an der unmittelbar nördlich anschließenden Bebauung, die ebenfalls mind. 2-reihig (von der Radinkendorfer Straße aus gesehen) ist. Die Grundstücksbildung soll abgesehen von der festgesetzten Mindestgröße dabei flexibel sein (s. auch Begründung zum Entwurf des BP S. 34). Zur Absicherung der kleinteiligen Bebauung wird der Vorschlag zur Festsetzung der max. Grundfläche je Gebäude aufgenommen → Festsetzung von 225 qm als max. Grundfläche je Gebäude (das entspricht einer Grundfläche z.B. von 15 x 15 m), bei Anbau von Garagen an das Wohngebäude darf diese Grundfläche überschritten werden.

*Zu (1b)* – Die verkehrliche Erschließung ist wie im Entwurf zum BP dargestellt gewählt, um die Erschließungsaufwendungen und die späteren Pflegaufwendungen gering zu halten. Die Absicherung der Erschließung ggf. entstehender Grundstücke in 2. Reihe wird bereits mit der Grundstücksbildung abgesichert, sodaß im nachhinein hier keine Konflikte zu erwarten sind. Ggf. entstehen zumindest tlw. keine Grundstücke in 2. Reihe, da auch eine Grundstücksbildung in voller Tiefe des Baugebietes möglich und durch den Grundstückseigentümer angedacht ist.

*Zu (1c)* – Es ist nicht vorgesehen, die Erschließung über den südlich vorhandenen unbefestigten Weg abzusichern. Analog zum WA1 sollen Hammergrundstücke gebildet werden.

*Zu (1d)* – Es ist nicht vorgesehen, östlich der BP-Grenze Flächen den neu zu bildenden Grundstücken zuzuschlagen (Ausnahme – ein neuer Grundstückseigentümer übernimmt die als Ersatzmaßnahme festgesetzte Streuobstwiese als Ganzes). Östlich des BP-Gebietes ist als Ersatzmaßnahme für die durch den BP erzeugten Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlage einer Streuobstwiese (auf einem Grundstück mit mind. 25 jähriger Pflegeverpflichtung) vorgesehen. Bei mittiger Teilung des BP-Gebietes entstehen Grundstücke von ca. 40 m Tiefe, das Baufeld hat eine Tiefe von 25 m. es ist also ausreichend Platz auch für Nebenanlagen/ Nebengebäude im BP-Gebiet vorhanden.

*Zu (2a)* – Die Erhaltung der Allee an der Radinkendorfer Straße ist nicht nur als allgemeiner Hinweis Bestandteil der Begründung, sondern als Hinweis auch auf die Planzeichnung zum BP aufgenommen worden. Durch § 17 BbgNatSchGAG besteht der Schutz der Allee per Gesetz. Durch den BP wird keine Ausnahme dazu vorbereitet. Daß die Zufahrtsregelung trotz vorhandener Alleebäume möglich ist, ist der beispielhaften Skizze zur Grundstücksteilung S. 34 der Begründung zum Entwurf des BP zu entnehmen. Aufgrund der erheblichen Lücken in der Allee auf der Ostseite der Radinkendorfer Straße ist es möglich hier 8 Ergänzungspflanzungen unterzubringen, deren genaue Standorte nach Festsetzung der Grundstücksteilung festgelegt werden. (Dies wird u.a. im städtebaulichen Vertrag zum BP festgehalten) Durch die Festsetzung Nr. 7 ist die Pflanzung gesichert.

*Zu (2b)* – Die verkehrliche Erschließung ist wie im Entwurf zum BP dargestellt gewählt, um die Erschließungsaufwendungen und die späteren Pflegaufwendungen gering zu halten. Die Absicherung der Erschließung ggf. entstehender Grundstücke in 2. Reihe wird bereits mit der Grundstücksbildung abgesichert, sodaß im nachhinein hier keine Konflikte zu erwarten sind. Ggf. entstehen zumindest tlw. keine Grundstücke in 2. Reihe, da auch eine Grundstücksbildung in voller Tiefe des Baugebietes möglich und durch den Grundstückseigentümer angedacht ist (s. auch Begründung zum Entwurf des BP S. 34). Es ist nicht vorgesehen, östlich



der BP-Grenze Flächen den neu zu bildenden Grundstücken zuzuschlagen (Ausnahme – ein neuer Grundstückseigentümer übernimmt die als Ersatzmaßnahme festgesetzte Streuobstwiese als Ganzes). (Dies wird u.a. im städtebaulichen Vertrag zum BP festgehalten)

*Zu (2c)* – Die vorgeschlagenen Maßnahmen (der Erhalt und die dauerhafte Pflege wird langfristig (> 25 Jahre) gesichert, die Streuobstwiese wird auf einem Flurstück errichtet werden, das nicht zu den Baugrundstücken oder einem Baugrundstück zugeschlagen wird (Ausnahme – ein neuer Grundstückseigentümer übernimmt die als Ersatzmaßnahme festgesetzte Streuobstwiese als Ganzes)) werden in den städtebaulichen Vertrag zum BP aufgenommen.

*Zu (2d)* – Die Festsetzung „private Grünfläche“ wird beibehalten, die allgemeine Zugänglichkeit wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. (die allgemeine Zugänglichkeit von Acker-/ Wiesen-/ Brachflächen ist ohnehin allgemein gegeben, es handelt sich hier nicht um eine private Garten- oder Parkanlage.)

*Zu (3a)* – Das Plangebiet ist über die Radinkendorfer Straße erschlossen. Damit ist für die direkt an der Radinkendorfer Straße gelegenen Grundstücke die Absicherung gegeben. Bei Bebauungen, die mehr als 50 m von der Radinkendorfer Straße entfernt sind, sind die Anforderungen der Feuerwehr auf den Grundstücken abzusichern. Der derzeitige Grundstückseigentümer hat sich nach Diskussion der möglichen Lösungen zu diesem Thema für diese Variante entschieden, auch unter dem bekannten Aspekt „Alleeschutz“. (der Aspekt wird als Hinweis im städtebaulichen Vertrag vermerkt)

*Zu (3b)* – Zur Versorgung des Planbereichs ist ein weiterer Hydrant auf die vorhandene Trinkwasserleitung zu setzen. Der Ortsteil Radinkendorf wird mittels einer Stichleitung mit Trinkwasser versorgt. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland kann derzeit nicht verbindlich erklärt werden, wie viel m<sup>3</sup> Wasser /h zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb ist abhängig von der noch ausstehenden Prüfung des Sachverhalts ggf. das Setzen eines Löschwasserbrunnens vorzunehmen. Beide Sachverhalte sind durch den Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger abzusichern (Festlegung im städtebaulichen Vertrag)

*Zu (4)* - Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird wie folgt ergänzt/präzisiert: „Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung „Abstandsfläche zum Waldbestand“ sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig: *Wirtschaftswege für die Forst und Feuerwehr*“.

*Zu (5)* - Die standortgerechten Laubgehölze sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung des BP Nr. 6. Für Obstgehölze werden außer „standortgerecht, einheimisch“ keine Vorgaben gemacht.

*Zu (6)* - Der Sachverhalt ist durch die Festsetzungen im BP berücksichtigt (private Grünfläche, textliche Festsetzung Nr. 5). Im Ergebnis von Gesprächen, nach denen der Graben durch den Wasser- und Bodenverband nicht benötigt wird (der Graben wird seit Jahren bereits nicht mehr gepflegt) wird durch den Grundstückseigentümer beim Wasser- und Bodenverband ein Antrag gestellt, den Graben aus dem Bestand des Wasser- und Bodenverbandes herauszunehmen. Sollte dieser Antrag positiv beschieden werden, können die diesbezüglichen Festsetzungen der textlichen Festsetzung 5 entfallen. Aus diesem Grund wird eine temporäre Festsetzung (§ 9 (2) BauGB) in den BP aufgenommen, die die textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 2 mit Eintreten des Sachverhalts außer Kraft setzt, die Einzäunung der Fläche ermöglicht und die Zweckbestimmung der Grünfläche von „Grabenlandschaft“ in „Garten“ ändert. Die Festsetzung der Erhaltung der Bäume und Sträucher bleibt bestehen. Pflegemaßnahmen sind jedoch zulässig. Bauliche Anlagen außer Zäune und Wege sind auf der Fläche nicht zulässig.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt nicht zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange ist deshalb nicht notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow kann somit den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ fassen.



## 2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Radinkendorfer Straße am Rand der Siedlungslage Radinkendorf Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. 15 Grundstücken für den Eigenheimbau zu ermöglichen.

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 (Höhenentwicklung der Baukörper bleibt deutlich unter dem umgebenden Baumbestand des südlich gelegenen Waldes).

Für die Verkehrserschließung des Wohngebietes werden keine neuen Verkehrsflächen angelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,56 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 Radinkendorf, soweit diese auf Wohnungsbau/ Eigenheimbau abzielen. Ziel ist Grundstücke für den Eigenheimbau zu schaffen. Die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden, bis auf wenige nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

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 nicht notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen festzusetzen.

Im südlichen und nördlichen Randbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Dies ist den vorhandenen Gegebenheiten (im Norden die vorhandene Grabenlandschaft, im Süden als Pufferzone zum Wald) geschuldet.

### 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 im Ortsteil Radinkendorf der Stadt Beeskow, 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 (soweit bebaut) 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 gleiche Grundflächenzahlen festgesetzt. Aus der Umgebung und dem Plangebiet selbst einerseits und den geplanten Grundstücksgrößen (geplant sind im Wesentlichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 650 und ca. 1.000 qm, entsprechend der derzeitigen Nachfrage und der zu beobachtenden Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt Beeskow) ergibt sich keine Notwendigkeit einer Zonierung.

Aus der nachfolgenden beispielhaften und unverbindlichen Grundstücksaufteilung des Plangebietes ist zu erkennen, dass die Planung darauf abzielt, entlang der Radinkendorfer Straße eine 2-reihige Wohnbebauung (EFH) zu ermöglichen, ohne einen zusätzlichen Flächenverbrauch für Verkehrswege. In 2. Reihe ist die Anlegung von sog. Hammergrundstücken vorgesehen.

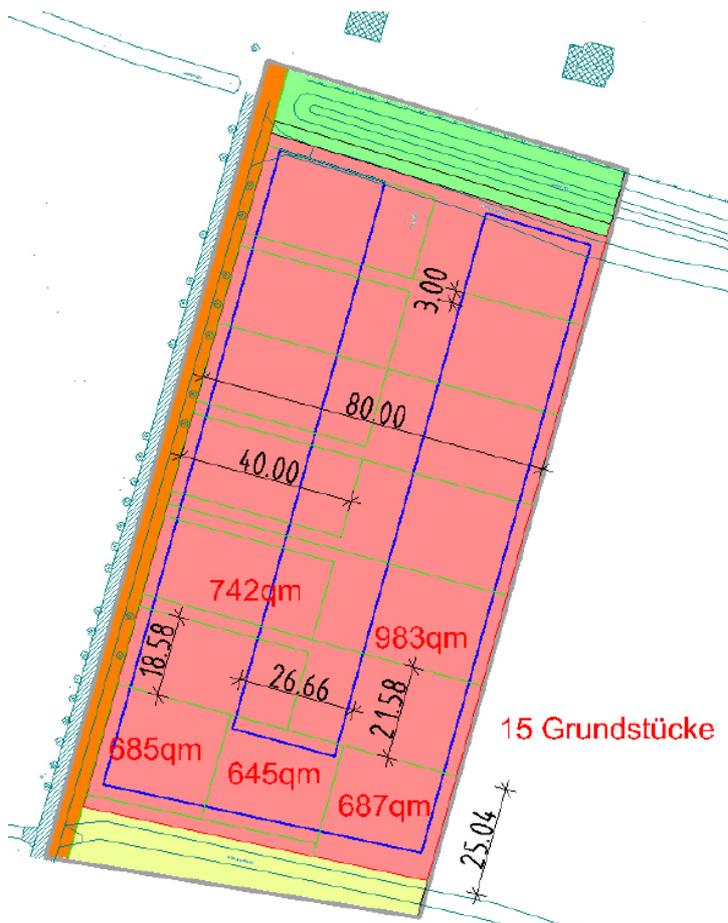


Bild – Vorgesehene Grundstücksaufteilung im Plangebiet (unverbindlich), denkbar und vom Vorhabenträger angestrebt sind auch Grundstücke, die von der Radinkendorfer Straße bis zur östlichen Plangebietsgrenze reichen, d.h. statt ca.15 Grundstücke können auch ca. 7 Grundstücke entstehen.



Flächen im BP-Gebiet:

| Gebiets-Nr.    | Größe (qm)    | GRZ | Bebaubare Fläche (qm) | Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO | gesamt (qm)  |
|----------------|---------------|-----|-----------------------|-----------------------------------|--------------|
| WA1            | 10.427        | 0,3 | 3.128                 | 1.564                             | 4.692        |
| WA2            | 2.179         | 0,3 | 654                   | 327                               | 981          |
| <b>Summe</b>   | <b>12.606</b> |     | <b>3.782</b>          | <b>1.891</b>                      | <b>5.673</b> |
| Verkehrsfläche | 899           |     | 581*                  |                                   | 581*         |
| Grünfläche     | 2.049         |     | 575**                 |                                   | 575**        |
| <b>Summe</b>   | <b>15.554</b> |     | <b>4.938</b>          |                                   | <b>6.829</b> |

\* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung –vorhandene Verkehrsfläche + neue Grundstückszufahrten.

\*\* Die Fläche ergibt sich aus den bestehenden unbefestigten Wegen.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zu vergleichbaren Gebieten in Radinkendorf gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. (Siehe auch Tabelle oben)

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im nördlichen 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 den Standort und die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Ausrichtung Eigenheimgrundstücke angepasste GRZ von 0,3) bestimmt.

Die Baufelder werden dabei entlang der Radinkendorfer Straße angeordnet, sodaß 2 Bauzeilen entstehen können. Im südlichen Bereich wird zur Mischung des Angebots die Möglichkeit gegeben 3 Grundstücke zu bilden. Damit entstehen hier kleinere Grundstücke, die den südlichen Siedlungsabschluß bilden. Entsprechend sind hier die Baugrenzen angelegt.

Die Festsetzung Nr. 7 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen im Kellergeschoß ein. Da im Plangebiet des BP W22 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.

#### *Grünflächen*

Im Norden und Süden des Plangebietes werden 2 private Grünflächen festgesetzt. Dies ergibt sich aus den vorhandenen Rahmenbedingungen – im Norden als Grabenbereich (Gewässer II. Ordnung im Bestand), im Süden als Puffer- und Bewirtschaftungszone zum südlich gelegenen Wald.



Im Ergebnis von Gesprächen zum Grabenbereich, nach denen der Graben durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband nicht mehr benötigt wird (der Graben wird seit Jahren bereits nicht mehr gepflegt) wird durch den Grundstückseigentümer beim Wasser- und Bodenverband ein Antrag gestellt, den Graben aus dem Bestand des Wasser- und Bodenverbandes herauszunehmen. Sollte dieser Antrag positiv beschieden werden, können die diesbezüglichen Festsetzungen der textlichen Festsetzung 5 entfallen. Aus diesem Grund wird eine temporäre Festsetzung (§ 9 (2) BauGB) in den BP aufgenommen, die die textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 2 mit Eintreten des Sachverhalts der Grabenauflösung außer Kraft setzt, die Einzäunung der Fläche ermöglicht und die Zweckbestimmung der Grünfläche von „Grabenlandschaft“ in „Garten“ ändert. Die Festsetzung der Erhaltung der Bäume und Sträucher bleibt bestehen. Pflegemaßnahmen sind jedoch zulässig. Bauliche Anlagen außer Zäune und Wege sind auf der Fläche nicht zulässig.

### 3.1.2 Verkehr/ Erschließung

#### *Verkehr*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem von Beeskow Kernstadt Richtung OT Radinkendorf. Das Plangebiet liegt direkt an der Radinkendorfer Straße, deren Bedeutung im Verkehrssystem durch den Zielverkehr Richtung Radinkendorf geprägt ist. Über Radinkendorf hinaus sind nur sehr geringfügig Ziele vorhanden, die angefahren werden können. Somit ist in Radinkendorf so gut wie kein Durchgangsverkehr vorhanden.

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 bis WA2) werden insgesamt max. ca. 15 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Radinkendorfer Straße zur Folge haben, die das bestehende Verkehrssystem nicht aufnehmen kann. Die Regelbreite der Radinkendorfer Straße liegt bei ca. 5,5 m, die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn ist gut.

Eine innere Erschließung des Plangebietes durch Anlage von Verkehrsflächen ist durch das gewählte System (im Plangebiet werden parallel zur Radinkendorfer Straße max. 2 Baureihen und damit max. 2 Grundstücksreihen angelegt, die sämtlich Zufahrten von der Radinkendorfer Straße aus erhalten) nicht notwendig.

Bei der Anlage der neuen Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume an der Radinkendorfer Straße nicht geschädigt werden. Entsprechend §17 BbgNatSchAG steht die Allee unter Schutz.



Radinkendorfer Straße; rechts der Bereich, in dem auch die neuen Grundstückszufahrten angelegt werden müssen.



### *Ver-/Entsorgung*

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

Für die Abwasserentsorgung ist es notwendig auf den neu entstehenden Grundstücken abflusslose Sammelgruben anzulegen. Dies ist notwendig, da Radinkendorf keine zentrale Abwasserentsorgung besitzt. Eine solche ist auch nicht geplant (s. auch Pkt I.2.3 Erschließung – vorhandene Medien)

### *Niederschlagswasser*

Im Plangebiet des BP Nr. W22 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken flächenhaft der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine moderate Versiegelung vorbereitet wird und Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, wird aufgrund der Verhältnisse vor Ort davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort (vergleichbare Verhältnisse in der nördlich anschließenden Siedlungslage Radinkendorf) stattfinden kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche. Diese wird nicht erweitert.

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.

### *Brandschutz, Löschwasserversorgung*

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG Abwehrender Brandschutz, AAO und Kreisausbildung sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Gebiet muß mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden. Eine Sackgassensituation muß vermieden werden, ggf. muß ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten, Feuerwehrstellfläche) sind, müssen mind. die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen. Sie sind entsprechend zu kennzeichnen u. ggf. operativ-taktisch über die Brandschutzdienststelle anzustimmen.
- Hinweis: werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können bei späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der „Richtlinien der Flächen für die Feuerwehr“ verlangt werden. (BbgBO)
- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Dem Vorhaben sind im Verlauf aktuelle Löschwassernachweise (gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgBKG nach DVGW W 405 beizufügen. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser



durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muß die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluß (DIN 14244), bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Hinweis - In späteren Verfahren können als Nachweis für die gesicherte Versorgung die schriftliche Versorgung des Wasserversorgers / Zweckverbandes über die Standorte der Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge angesehen werden.

Das Plangebiet ist über die Radinkendorfer Straße erschlossen. Damit ist für die direkt an der Radinkendorfer Straße gelegenen Grundstücke die Absicherung gegeben. Bei Bebauungen, die mehr als 50 m von der Radinkendorfer Straße entfernt sind, sind die Anforderungen der Feuerwehr auf den Grundstücken abzusichern. Der derzeitige Grundstückseigentümer hat sich nach Diskussion der möglichen Lösungen zu diesem Thema für diese Variante entschieden, auch unter dem bekannten Aspekt „Alleeschutz“.

Zur Versorgung des Planbereichs ist ein weiterer Hydrant auf die vorhandene Trinkwasserleitung zu setzen. Der Ortsteil Radinkendorf wird mittels einer Stichleitung mit Trinkwasser versorgt. Durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland kann derzeit nicht verbindlich erklärt werden, wie viel m<sup>3</sup> Wasser /h zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb ist abhängig von der noch ausstehenden Prüfung des Sachverhalts ggf. das Setzen eines Löschwasserbrunnens vorzunehmen. Beide Sachverhalte sind durch den Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger abzusichern.

### 3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Radinkendorfer Straße zwischen dem bisherigen Ortseingang Radinkendorf und einer südlich gelegenen Waldfläche. Zur B87 besteht ein Abstand von ca. 870 m. Die Radinkendorfer Straße ist im Wesentlichen nur durch den Verkehr von und nach Radinkendorf aus Richtung Beeskow Kernstadt gekennzeichnet. Über Radinkendorf hinaus gelegene Ziele, die nennenswerten Verkehr erzeugen, sind nicht vorhanden.

Die Lärmkartierung Brandenburg 2012 weist für den Tag- und Nachtbereich Isophonenbänder auf, die von der B87 bis zu ca. 250 m weit reichen, das Plangebiet des BP W22 somit nicht erreichen. Die Isophonenbänder der Lärmkartierung Brandenburg 2012 entlang der Radinkendorfer Straße zwischen B87 und Radinkendorf weisen eine gleiche Ausprägung wie die B87 auf. Aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelegung entspricht dies nicht dem aktuellen Stand. So ergeben sich entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Belang Immissionsschutz vom 14.03.2017 aus immissionsschutzfachlicher Sicht auch keine grundsätzlichen Bedenken. Im Weiteren wird folgendes ausgeführt: „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“

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)<br>Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete                | 50      | 40      |
| Allgemeine Wohngebiete (WA)<br>Kleinsiedlungsgebiete (WS)<br>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 W22 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Entsprechend des oben festgestellten Sachverhalts sind keine Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP W22 erforderlich.

Sonstige Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes (s. auch oben Stellungnahme des LfU im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung). Die zum Plangebiet benachbarte Acker- und Wiesennutzung entspricht dem „normalen“ dörflichen Leben.

Die geplante Nutzung im Plangebiet ist durch die üblichen Emissionen eines Allgemeinen Wohngebietes geprägt. Die Anzahl der Wohnungen im engeren Bereich des BP W22 erhöht sich zwar durch die Neuausweisung von Eigenheimgrundstücken, bleibt aber auch aufgrund der Festsetzungen im BP (u.a. GRZ 0,3; max. 2 Vollgeschosse) in einem üblichen Rahmen für Eigenheimgebiete und im Rahmen der Bebauungsdichte von Radinkendorf.

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<br>(im Plangebiet liegende Fläche der Radinkendorfer<br>Straße + vorhandene Zufahrten in das Plangebiet) | 481 qm             |
| Summe mögliche Versiegelung Planung WA<br>+ neue Zufahrten zu den geplanten Grundstücke  | 5.673 qm<br>100 qm |
| Ergibt eine Mehrversiegelung von   | 5.773 qm           |



Durch die geplante Bebauung ist nicht mit einem Verlust von Waldflächen im Sinne des LWaldG zu rechnen (s. auch Abschnitt I.2.4).

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

Zum Artenschutz s. Anlage „Artenschutzbericht“ in der Anlage 2 zur Begründung.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Eigenheimgebietes mit ca. 15 Wohnungen planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W22 im Wesentlichen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP W22 nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP W21 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (64. Änderung).

Mit der 64. Änderung wird die Umwandlung von Landwirtschafts- in Wohnbaufläche analog zu den Ausweisungen des BP W22 vorgenommen.

## **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 keine Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

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 W22 ist durch die Lage an der Radinkendorfer Straße und durch vorhandene Medien in der Straße grundsätzlich gesichert. Durch das Entstehen neuer Grundstücke an der Radinkendorfer Straße ist es notwendig neue Hausanschlüsse zu verlegen.

(s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

### **2 Auswirkungen auf den Verkehr**



Durch die Umsetzung der Planung sind keine neuen Verkehrswege notwendig. Die neu entstehenden Flurstücke erhalten sämtlich Zufahrten von der Radinkendorfer Straße aus.

Da die Radinkendorfer Straße durch die vorhandene geringe Verkehrsbedeutung im Bestand keine hohe Verkehrsbelastung aufweist und durch die Planung des BP W22 lediglich ca. 15 Grundstücke von der Radinkendorfer Straße aus erschlossen werden, sind Maßnahme im Bereich der Radinkendorfer Straße über die Gestaltung der Grundstückszufahrten hinaus nicht notwendig.

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

### 3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine an das Siedlungsareal von Beeskow OT Radinkendorf angrenzende Fläche für den Eigenheimbau zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist 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 22 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 10.427 qm

Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 10.427 qm = 4.692 qm

WA 2

Größe WA 2 2.179 qm

Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 2.179 qm = 981 qm

Summe

= 5.673 qm

Einschließlich der notwendigen neuen Grundstückszufahrten in der Summe von 100 qm ergibt dies eine Neu-Versiegelung von 5.773 qm.

Die bestehenden Versiegelungen im Plangebiet (Fahrbahn der Radinkendorfer Straße und Zufahrten im Norden und Süden in das Plangebiet) bleiben unverändert.

Unter der Zugrundelegung, dass 50 % der Nebenanlagen mit einer Versiegelungsrate von 80 % angenommen werden kann, ergibt sich im Plangebiet eine Mehrversiegelung von 5.584 qm.

Zur Berechnung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen s. Anlage zum Umweltbericht.

Durch die Umsetzung der Planung ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals innerhalb des Plangebietes nicht mit der Fällung von Bäumen zu rechnen. Im Bereich der Radinkendorfer Straße Ostseite befindet sich lediglich ein nicht mehr vitaler Baum, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden soll.



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

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt.

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.

#### *Waldumwandlung*

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist. Entsprechend sind keine Maßnahmen zur Waldumwandlung notwendig.

## **4 Flächenbilanz**

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 15.554 qm

Davon:

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 12.606 qm |
| ▪ Grünflächen            | 2.049 qm  |
| ▪ Verkehrsfläche         | 899 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 den Vorhabenträger durchzuführen. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes im Bereich der Baugrundstücke 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 W22 zu rechnen. Mit einem Baubeginn ist im 1. Halbjahr 2018 zu rechnen.

#### *Kosten*

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den Grundstückseigentümer des Flurstücks 377 getragen.



## **V. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/2016)

