

# Stadt Beeskow

## Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow  
Fachbereich I

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde  
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

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

Bearbeitungsstand:

Juni 2018

**Entwurf**

## 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  
Artenschutzbericht



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“**

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11)

### **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 - Planverfahren 2017 abgeschlossen, BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ mit ca. 15 Eigenheimgrundstücken - Planverfahren 2018 abgeschlossen und BP W21 Südwald mit ca. 35 bis 40 Eigenheimgrundstücken – Planverfahren im Endstadium) Die Entwicklung des ehemals größeren Bereichs – Standort „Südwald“ – ist seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum BP und zum parallelen FNP-Änderungsverfahren negativ beurteilt worden, sodaß die Stadt Beeskow auf die Entwicklung kleinerer Flächen zurückgreifen muß. Die ehemals vorgesehene Größe des Standortes „Südwald“ mit ca. 24 ha ist in der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde auf ca. 4 ha reduziert worden.

Begonnen wurden 2018 die Verfahren zum BP W25 „Wohngebiet Mühlenberg“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + 2 gewerbliche Grundstücke) und BP W26 „Am Bahrendorfer See“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + in geringem Maße Geschosßwohnungsbau)

Das ausgewählte Areal des BP W26 ist Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) und stellt derzeit eine städtebauliche Brache dar (ehemalige TÜV-Akademie, mehrere Jahre ungenutzt). Umliegend zum Plangebiet (soweit bebaut) sind im Wesentlichen ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

Das Areal des BP W26 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“ zur Entwicklung von Wohnbauland durchzuführen. Damit wird gleichzeitig ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,42 ha. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.



## 2. Plangebiet

### 2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W26 befindet westlich der Bahrendorfer Straße und östlich der Spree und ist Teil der Liegenschaft der ehemaligen „TÜV-Akademie“.

Die Geschichte der Liegenschaft geht bis in das 15. Jahrhundert zurück (eigenständiger Ort Bahrendorf). Aus der älteren Vergangenheit ist insbesondere das nicht zum BP-Gebiet gehörende „Schloß“, nördlich der Plangebietsgrenze zu benennen. Dorf und Schloß wechselten in den Jahrhunderten ca. 20 mal den Besitzer.

Die jüngere Geschichte beginnt mit der Einrichtung einer Feuerwehrschiele auf dem Areal im Jahr 1927. Die brandenburgische Feuerwehrunfallkasse kauft das Schloss samt Grundstück von Beeskow und übergibt dieses im gleichen Jahr an den Provinzial-Feuerwehrverband. Daraufhin wird auf diesem Gelände anlässlich des 50. Jahrestags des Brandenburgischen Feuerwehrverbands die erste deutsche Feuerwehrfachschule mit Erholungsheim eingerichtet. Nach dem 2. Weltkrieg diente das Schloss mit Gelände zur Unterbringung von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten und wurde von 1947 bis 1949 als Schüler-Heim (Bruno-Bürgel-Heim) genutzt. Gegen Ende 1949 wurde das Gelände wieder der Feuerwehrschiele übergeben, die ab da den Lehrbetrieb wieder aufnahm. 1958 wurde sie dann umbenannt in Zentrale Lehranstalt des Luftschutzes. Bis 1989 wurde die Schule immer weiter für Lehrgänge der Zivilverteidigung spezialisiert. 1978 wurde sie zum Institut der Zivilverteidigung umgebildet und hatte ab da den Status einer Hochschule. 1982 erhielt sie sogar das Diplomrecht, so dass Absolventen ab da den Titel Dipl.-Ing.-oec. tragen durften. Mit der politischen Wende 1989 wurde der Lehrbetrieb eingestellt.

Nach dem Ende der DDR pachtete die TÜV Rheinland GmbH die Liegenschaft und funktionierte das bis dahin mit Lehr- und Unterkunftsgebäuden deutlich ausgebaute Gelände zu einem gewerblich-technischen Ausbildungszentrum um. Ebenfalls befanden sich dort das Niederlausitzer Studieninstitut und weitere Einrichtungen des Landkreises.

Seit dem 01.03.2013 ist das Areal durch Leerstand gekennzeichnet. Die Gebäude des weitestgehend bebauten und damit hochversiegelten Geländes befinden sich mittlerweile in einem desolaten Zustand. Der Abriß (mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude – s. dazu auch Pkt. I.3.3 „Denkmalschutz“) ist für das Jahr 2018 geplant, bzw. an der Bahrendorfer Straße bereits realisiert.

Der gesamte Bereich ist derzeit in 3 Teilen zu sehen:

Teil 1 – der nordöstliche Bereich der Liegenschaft, tlw. noch mit Nutzungen belegt, ist beim Verkauf an die Stadt Beeskow beim Alteigentümer verblieben. Hierzu gehört auch das denkmalgeschützte „Schloß“.

Teil 2 – in einer Tiefe von ca. 40m entlang der Bahrendorfer Straße hat die Entwicklung zu Eigenheimgrundstücken auf der Basis der rechtskräftigen Satzung nach § 34 BauGB bereits begonnen.

Teil 3 – Plangebiet des BP W26.

Das Plangebiet des BP W26 (Teil 3) ist demnach Teil des Gesamtareals der ehemaligen TÜV-Akademie (mit ca. 5,4 ha ca. 75 % der Gesamtfläche). Teil 2 der ehemaligen TÜV-Akademie verbleibt beim ehemaligen Eigentümer der Gesamtfläche (ca. 1,0 ha = ca. 15% im Nordosten der Liegenschaft - hier befinden sich nachgenutzte Gebäude, der Bereich wird in der 69. FNP-Änderung im Parallelverfahren zum BP W26 als Mischbaufläche ausgewiesen), im Teil 2 werden ebenfalls Eigenheimgrundstücke entwickelt (ca. 0,77 ha = ca. 10% - hier erfolgt eine Entwicklung entsprechend Innenbereichssatzung der Stadt Beeskow an der Bahrendorfer Straße, ca. 6 Eigenheimgrundstücke).



## 2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst, sowie nördlich, östlich und südlich des Plangebietes durch Bebauungen, vorwiegend mit Wohnnutzungen. Richtung Norden, in der Nähe von „Ostkreuz“ befinden sich einige gewerbliche Einrichtungen (Entfernung zum Plangebiet des BP mind. 300 m).

Westlich, nordwestlich und südwestlich des Plangebietes beginnen naturschutzfachliche Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH) mit offenen Flächen und Waldflächen, sowie der Spree einschließlich ihrer östlichen Aufweitungen.

Ebenfalls westlich, jenseits der Spree befindet sich der „Spreepark Beeskow“ mit touristischen und sportlichen Einrichtungen. Die Entfernung dieser Einrichtungen beträgt mind. 400 m zur Plangebietsgrenze des BP.

Das BP-Gebiet ist Siedlungsbestandteil der Ortslage Bahrensdorf, die heute Bestandteil der Stadt Beeskow und deren östlichen Siedlungsgebietes (östlich der Spree) ist.

Das BP-Gebiet ist weitgehend durch dichte Bebauung und umfangreiche Verkehrsanlagen geprägt. Am Süden des Plangebietes ist die Versiegelung geringer. Bis auf eine größere versiegelte Fläche (ehem. Sportplatz/ Hubschrauberlandeplatz?) sind hier gemähte Offenflächen und ganz am Süden eine Waldstück vorhanden.

Die Bebauung weist für Beeskower Verhältnisse entsprechend den Nutzungen in der Vergangenheit große Kubaturen auf und erreicht bis zu 4 Vollgeschosse. Die Bebauung stammt aus der Zeit zwischen 1925 und 1989 und ist je nach Bedarf angeordnet worden. Eine Struktur für das Gesamtensemble ist nicht erkennbar. Das gesamte Gelände ist umzäunt, wie auch einzelne Teilbereiche.

Die Höhenlage liegt um 43 m ü. NHN. An der Westseite des B-Plangebietes erfolgt ein Höhengsprung auf Werte zwischen 41 und 41,7 m ü NHN. Dies zeigt den Übergang in den Hochwasserschutzbereich (die Bezugshöhen des Hochwasserschutzgebietes zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“ beträgt 42,35 m ü. NN).

Die nächstgelegene überregional bedeutsame Straße ist die Friedländer Chaussee (B168) östlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 450 m.





Bild – Luftbild Plangebiet BP W26 (rote Markierung) und das direkte Umfeld, östlich und nördlich die vorhandene Bebauung an der Bahrendorfer Straße, westlich die Spreelandchaft

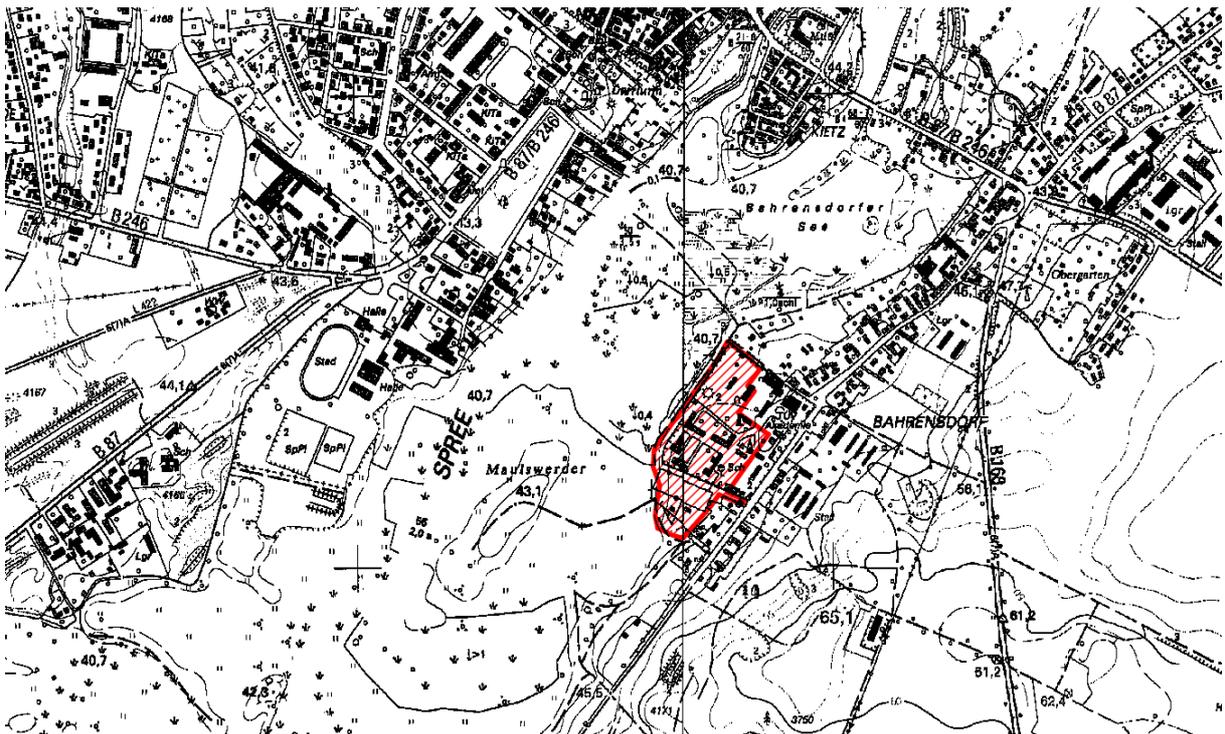


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W26 (rote Markierung)





Bild – Bestand im Plangebiet lt. Vermessung (hellgrau = Gebäude, rot = unter Denkmalschutz stehende Gebäude, braun = Flächenbefestigungen, dunkelgrau = Bunkeranlagen, Aufschüttungen) Darüber hinaus ist insbesondere im Bereich der Gebäudeeingänge mit weiteren versiegelten Flächen zu rechnen.



Fotos Bestand April 2018



Denkmalgeschützte Gebäude



Bunkeranlagen





Schulungs- und Unterakunftsgebäude aus den 70er/ 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts



Schnittstelle vor (rechts) und nach 1970 (links)



Gebäudebestand (entstanden vor 1970)





Gebäudebestand (entstanden vor 1970)



„Nebengebäude“



Bereich Heizhaus (Nordwesten des Plangebietes) mit umfangreichen befestigten Flächen)



Westliche Plangebietsgrenze





Südlicher Plangebietsbereich (ehem. Sportplatz/  
Hubschrauberlandeplatz?)



Südlicher Plangebietsbereich (Offenfläche, da-  
hinter Wald)

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 400 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 175 m (Nordwest zu Südost, ohne Erschließungsstich zur Bahrendorfer Straße).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 54.100 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	6.250
Bunkeranlagen	1.300
Flächenbefestigungen	13.290
Vegetationsflächen (einschl. Wald)	33.260
Summe	54.100

#### *Lage im Stadtraum*

Das Plangebiet des BP W26 liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Bahrendorfer Straße. Diese führt Richtung Süden nach Kummerow und Leißnitz.





Bild – Lage BP W 26 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

### 2.3 Erschließung

#### *verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Bahrensdorfer Straße. Das Plangebiet des BP liegt im Wesentlichen nicht an dieser Straße (s. Entwicklung von Eigenheimgrundstücken im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie an der Bahrensdorfer Straße auf der Basis der Satzung nach § 34 BauGB), wird jedoch durch eine Stichstraße von dieser (Planung im BP W26) erschlossen. Eine Zufahrt für KfZ in das Plangebiet ist zwar im Bestand vorhanden, durch die planerischen Absichten und die Neuordnung der Grundstücksstruktur ist jedoch eine Neuordnung der Verkehrserschließung notwendig.

Der Ausbaustand der Bahrensdorfer Straße ist aufgrund der Bedeutung als Verbindung Richtung Süden (Kummerow, Leißnitz) und als Sammelstraße im Bereich Bahrensdorf gut. Die Straße besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 6,25 m. Gehwege sind im Bereich des BP-Gebietes auf der Ostseite der Bahrensdorfer Straße vorhanden, auf der Westseite nur bis zur Einfahrt in die ehemalige TÜV-Akademie.

#### *vorhandene Medien:*

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen (Bahrensdorfer Straße) erfolgen. Die im BP-Gebiet vorhandenen Leitungsführungen sind nach derzeitiger Kenntnis außer Betrieb und nicht weiter verwendungsfähig.

Da das BP-Gebiet W26 an eine Sammelstraße (Bahrensdorfer Straße) anschließt, das Gelände der ehem. TÜV-Akademie bereits versorgt wurde, östlich der Bahrensdorfer Straße und südlich der ehem. TÜV-Akademie, auch westlich der Bahrensdorfer Straße weitere Nutzungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W26 bereitgestellt werden können.



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

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland – Im Zuge der bauseitigen Erschließung ist eine gemeinsame Planung vorgesehen. In der bereits abgeschlossenen Vereinbarung sind alle Modalitäten zur trink- und abwasserseitigen Erschließung geregelt. Zur Aufstellung des BP gibt es keine Einwände oder Ergänzungen.
- EWE Netz GmbH
  - Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuerstellung. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
  - Die EWE hat keine weiteren Bedenken/ Anregungen.
- E.DIS AG – Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.
  - Hinweise:
    - Die ehemalige Bebauung im Plangebiet wurde seinerzeit über ein kundeneigenes Stromversorgungsnetz versorgt. Für diese Versorgungsanlagen liegen bei der e.dis keine Bestandsunterlagen vor. Derzeit befinden sich keine Anlagen der e.dis im Plangebiet.
    - Für die geplante Bebauung wird die elektrotechnische Grunderschließung des Gebietes erforderlich. Es wird empfohlen, bei der Abt. Netzkundenbetreuung ein Angebot zur elektrotechnischen Grunderschließung abzufordern.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
  - Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
  - Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:
    - In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
    - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
    - Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Telekom mind. 4 Monate vor Beginn angezeigt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die von der EWE Netz GmbH getätigte Aussage „Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE“ um Anlagen im Bereich der Bahrendorfer Straße handelt. Vor Baubeginn (auch vor Abrißmaßnahmen) ist jedoch der genaue Bestand der Anlagen abzufragen. Dies gilt auch für die anderen Medien. Da das Plangebiet eine vollkommen neu Struktur erhält, ist nicht davon auszugehen, dass bestehender Leitungsbestand weiter verwendet werden kann.



### GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – EMB Energie Mark Brandenburg GmbH \*, Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG \*, Gugas GmbH \*, innogy Gas Storage VWE GmbH \*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.

\* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur z.T. zuständig. Es wird darum gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen.

### Regenwasserentsorgung

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

## **2.4 Natur und Landschaft**

### **A) Bestand**

#### Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.

#### Relief

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem Geländeniveau von 45 m bis etwa 42 m über NHN. Das Relief fällt insgesamt nach Westen bzw. Nordwesten hin leicht ab.

#### Geologie und Boden

Das zu überplanende Gebiet ist in geologischer Hinsicht im Bereich der Beeskower Platte gelegen. Es handelt sich bei dieser um ein, gegenüber dem Berliner Urstromtal im Norden und dem Baruther Urstromtal im Süden, höher gelegenes Gebiet. Die Beeskower Platte wird bestimmt von Geschieben der Grundmoräne und der Endmoräne sowie kleinflächig von fluviatilen Sedimenten. Sie wird von mehreren Abflusstälern durchzogen. In einem von diesem verläuft die Spree.

Die nachfolgende Abbildung bietet einen Ausschnitt aus der Geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 100.00.



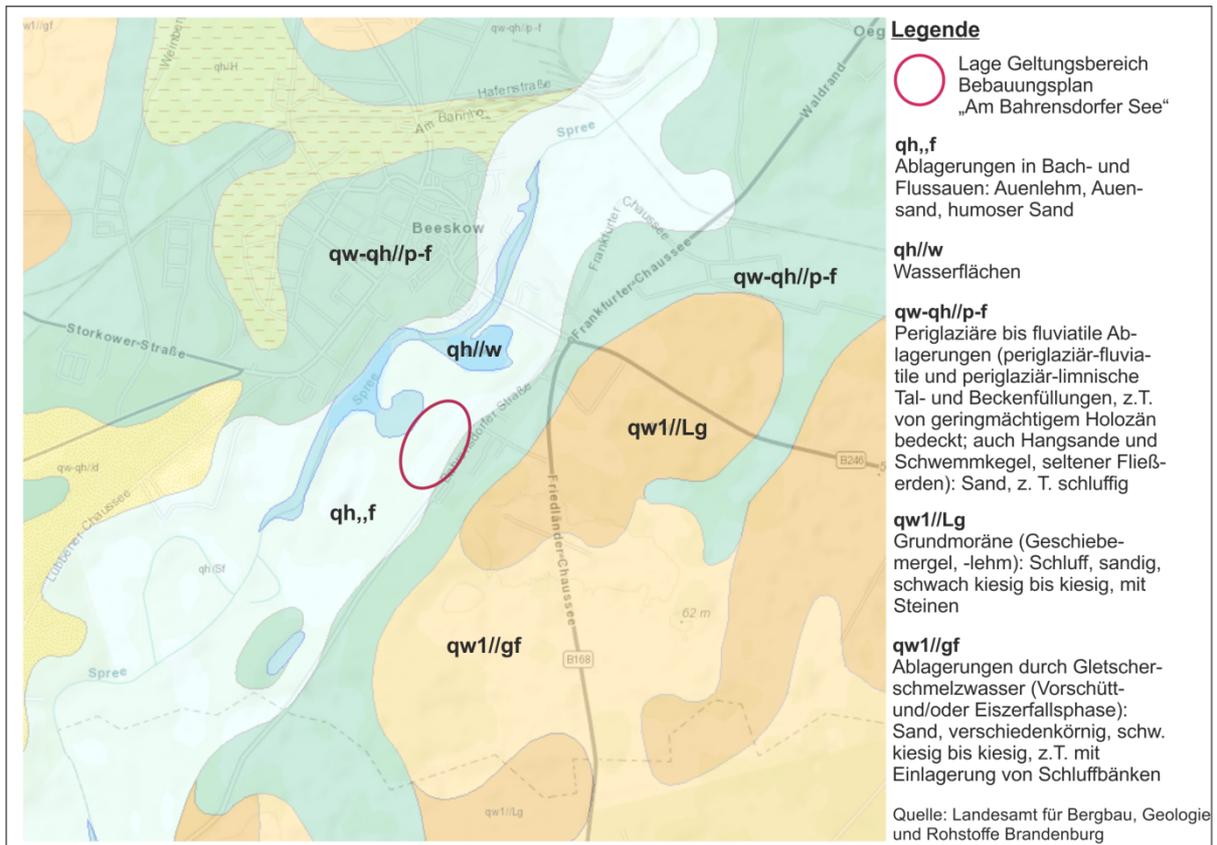


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1 : 100 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Auf den Auensedimenten der Spreeaue kommen verbreitet vergleyte Kolluvisolböden über Niedermooren aus Sand oder Lehmsand vor, siehe Abbildung 2. Der Geltungsbereich selbst ist einer Einheit zuzuordnen, in der überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand ausgebildet sind.



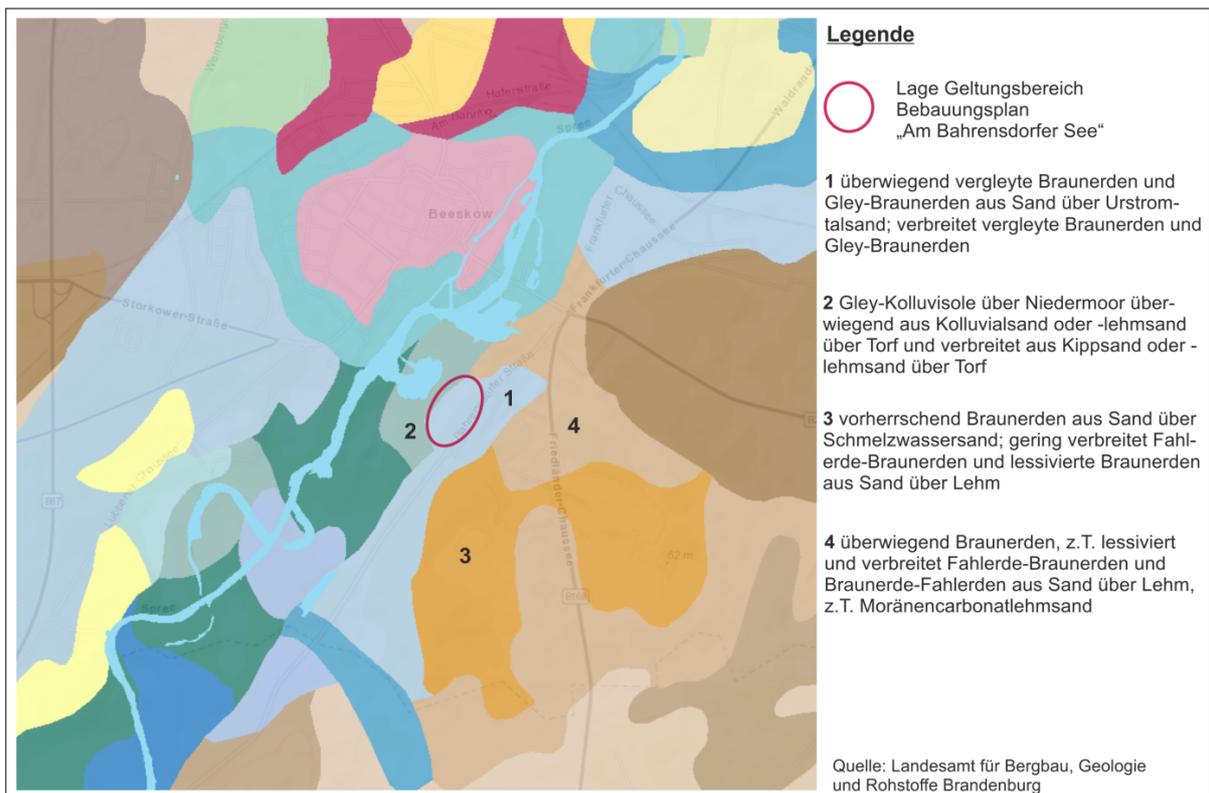


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene Versiegelung geprägt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 54 100 m<sup>2</sup>.

Die Übersicht der Flächenkategorien zeigt den Anteil an gegenwärtig bebauten Flächen:

Bebauung (Gebäude)	ca. 6.250 m <sup>2</sup>
Flächenbefestigungen Beton Asphalt einschl. Natursteinpflaster	ca. 12.340 m <sup>2</sup>
Unterirdische Bauwerke (Bunker, Keller)	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
Geschotterte Flächen	ca. 950 m <sup>2</sup>
unversiegelte Flächen (einschl. Wald)	ca. 33.260 m <sup>2</sup>

### Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des ostdeutschen kontinentalen Binnenklimas.

Die jährliche Niederschlagshöhe liegt entsprechend Daten des Deutschen Wetterdienstes am Referenzstandort Hartmannsdorf im langjährigen Mittel bei 593 mm (1981 - 2010). Das Jahresmittel der Lufttemperatur betrug am Standort Lübben, der als am nächsten gelegener Referenzstandort aufgefasst wird, im Zeitraum von 1981 bis 2010 9,4 °C.

Der Einfluss des Kontinentalklimas widerspiegelt sich in einer relativ hohen jährlichen Temperaturamplitude und in der verhältnismäßig niedrigen jährlichen Niederschlagssumme.

### Wasser

Grundwasser:

Der Geltungsbereich befindet sich, siehe nachfolgend Abbildung, in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen. Im Südosten des Plangebietes sind für eine verhältnismäßig kleine Fläche Grundwasserflurabstände von mehr als 3 m bis 4 m angegeben. In der südli-



chen Hälfte des Plangebietes belaufen sich die Grundwasserflurabstände auf > 2 m bis 3 m. Für die Nordhälfte sind Grundwasserflurabstände von > 1 m bis 2 m angezeigt.

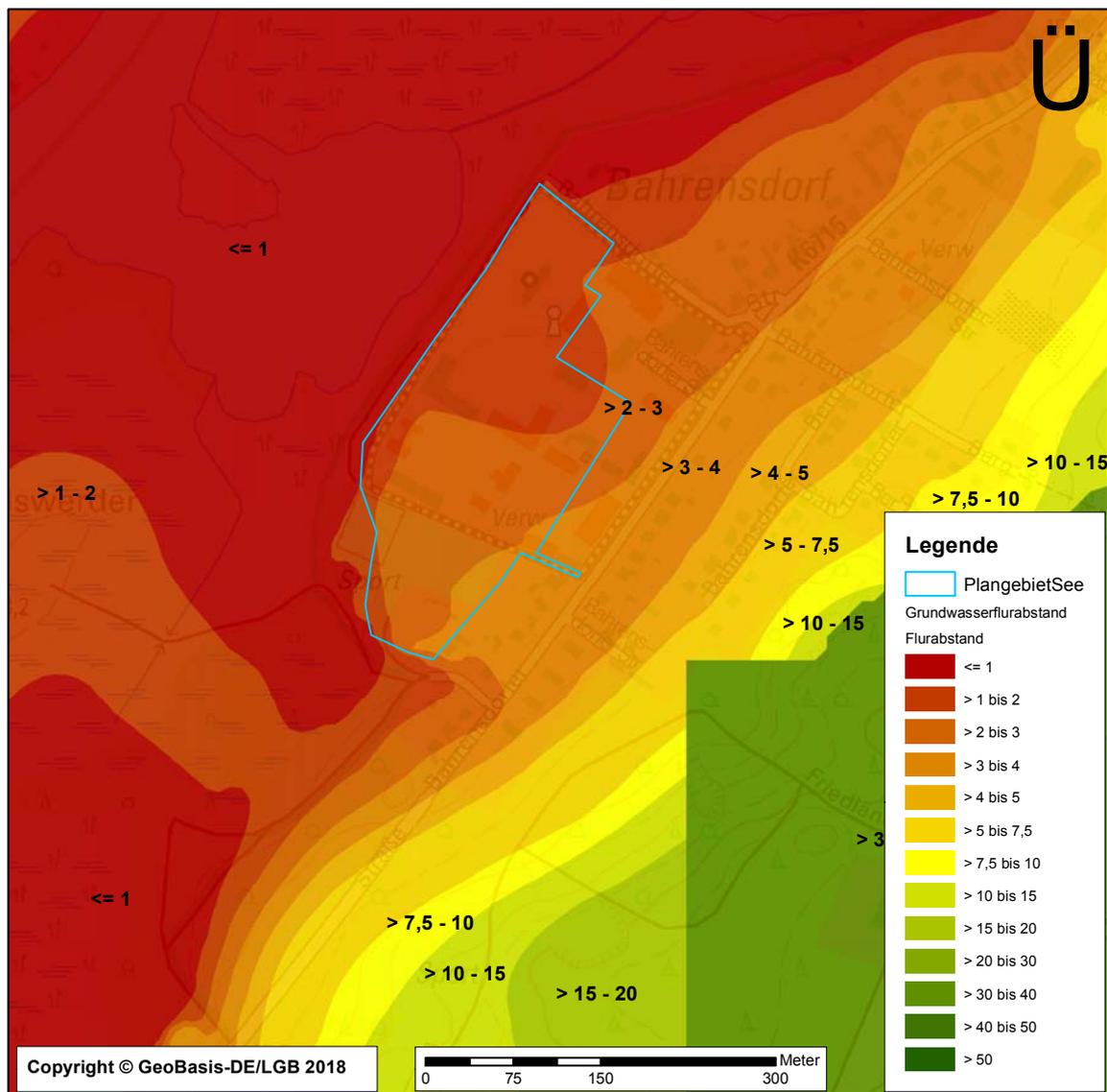


Bild - Darstellung des Grundwasserflurabstandes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

Entsprechend der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befindet sich die Grundwasserhöhengleiche des Grundwasserleiterkomplexes 1 bei etwa 41 m über NHN. Es handelt sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter. Hinsichtlich der Schutzfunktion des unbedeckten Grundwasserleiterkomplexes, vgl. nachfolgende Abbildung, ist das Rückhaltevermögen sehr gering. Die Verweildauer des Sickerwassers ist kurz.



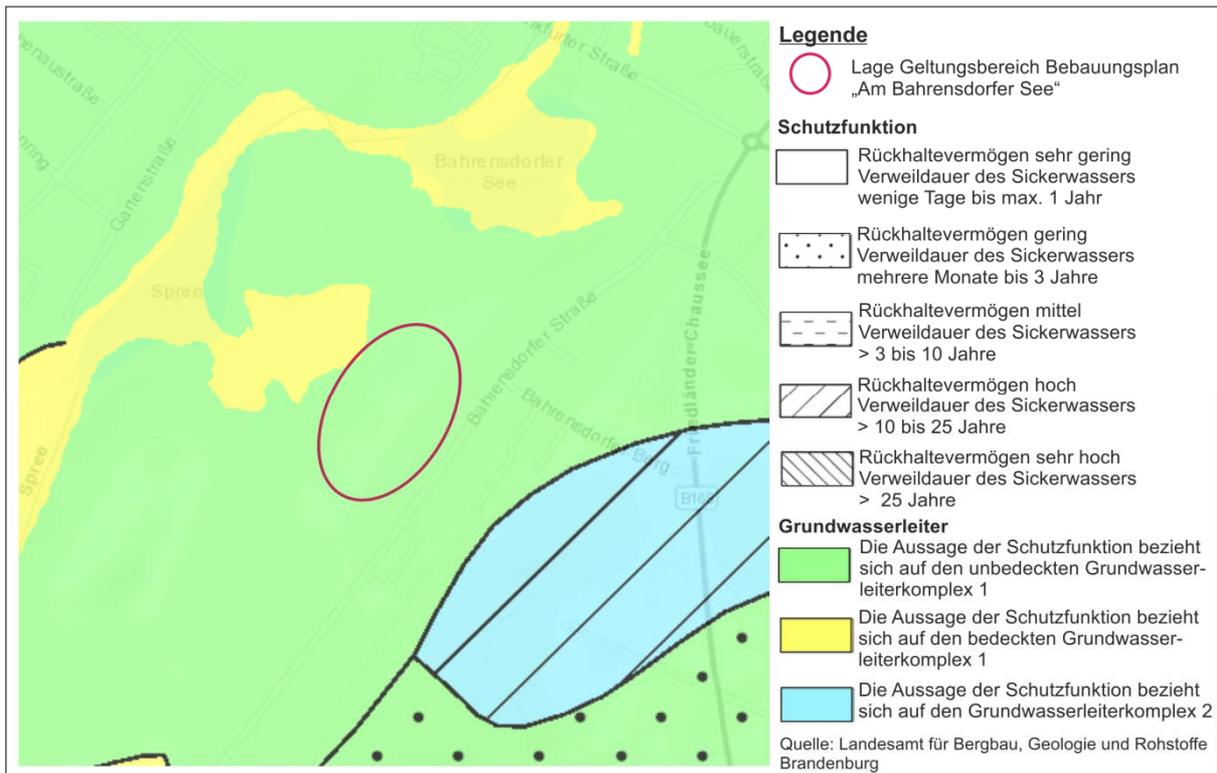


Bild - Darstellung der Schutzfunktion des oberen Grundwasserleiters sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (skizziert)

In Anlehnung an den Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Juni 2018) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit einem Wasserschutzgebiet. Das Wasserschutzgebiet Beeskow (ID 7195) befindet sich etwa 830 m westlich des Plangebietes.

Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der anstehenden Sande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von etwa 593 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzunggefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

**Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der Bahrendorfer See. Er bzw. die Uferzone grenzt an das Plangebiet an. Bei dem Bahrendorfer See handelt es sich um eine Ausbuchtung der Spree mit langsamer Durchströmung.

Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Die Spreeaue westlich vom Plangebiet ist dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) „Untere Spree“<sup>1</sup> zuzuordnen. In Anlehnung an die Übersichtskarte des Landesamtes für Umwelt, Stand 19.09.2016<sup>2</sup> grenzt das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet unmittelbar an.

<sup>1</sup> Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 12. Dezember 2016

<sup>2</sup> Abgerufen Juni 2018



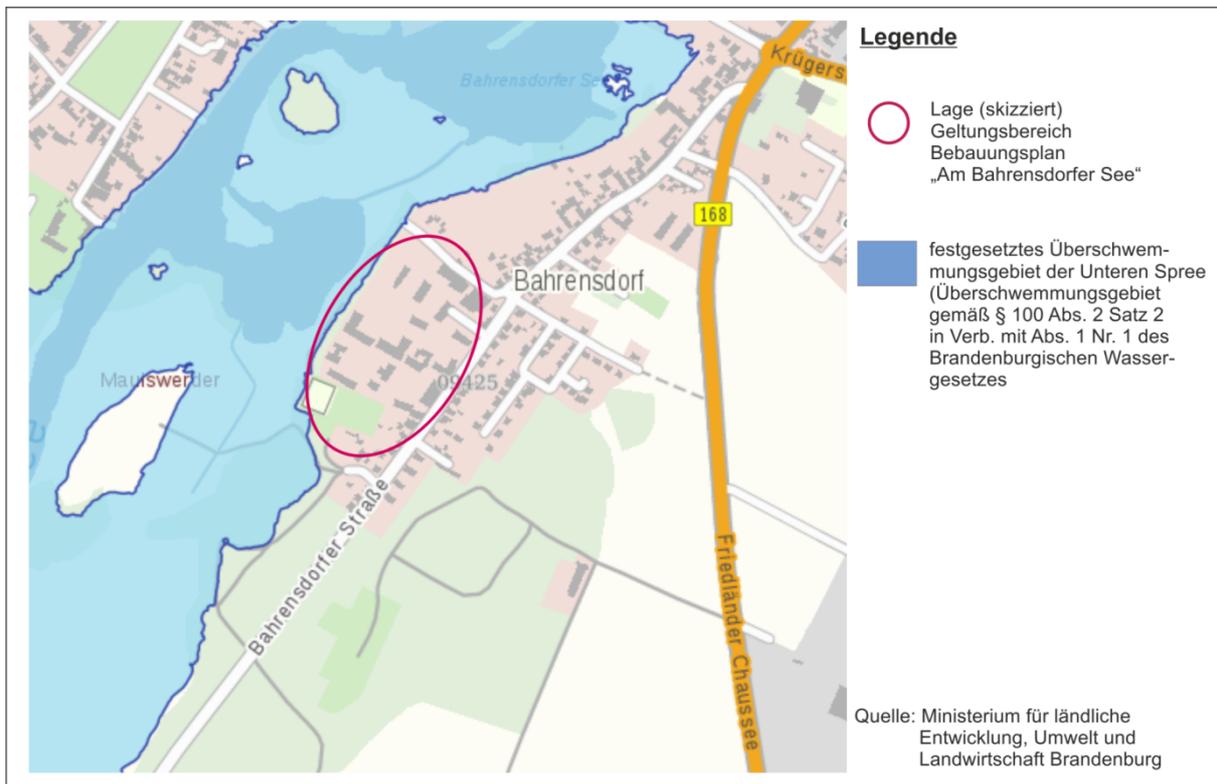


Bild - Ausschnitt aus Karte zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Untere Spree“ mit Skizzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird durch eine im Gelände deutlich erkennbare Stufe nachgezeichnet. Die Siedlungsfläche hat ein etwa 1 m höheres Geländeniveau als die Uferzone.

### Biotop, Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich ist durch einen hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Zwischen dem Gebäudebestand der ehemaligen TÜV-Akademie sind Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Einzelne Bäume sind vorhanden. Bei den Grasfluren handelt es sich um ehemalige Scherrasen, die aufgrund nicht erfolgreicher Nachnutzung ruderalisiert sind. Einer Auflassung unterliegen auch die Zierkanten entlang von Gebäuden.

Die westliche Begrenzung zur Uferzone des Bahrendorfer See hin bildet ein Zaun, der der Stützmauer aufgesetzt ist. Entlang des Zaunes befand sich ein Baumbestand. Es handelte sich um einzelne Robinien und vor allem um Hybrid-Pappeln.

Der südliche Teil des Plangebietes wird einerseits durch eine dort vorhandene Asphaltfläche geprägt. Sich an diese anschließend sind ruderale Landreitgrasfluren mit hohem Landreitgrasanteil ausgeprägt. Flächenhaft ist spontaner Gehölzaufwuchs zu erkennen.

Im Süden schließt das Plangebiet eine Forstfläche ein. Es handelt sich um einen mit Kiefern bestanden, abgezaunten Bereich auf dem sich ein Wochenendhaus befindet.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im westlichen Randbereich mit einem nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotop. Dieses ist ein naturnaher Gehölzsaum an Gewässern. Einem gesetzlichen Schutz als Altarm von Fleißgewässern unterliegen der Bahrendorfer See sowie die Begleitbiotop, außerhalb des Plangebietes. Bei diesen handelt es sich um Erlenbruchwälder, Schilf-Röhricht und um Seggenriede. Auf der nachfolgenden Abbildung sind die gesetzlich geschützten Biotop gekennzeichnet.



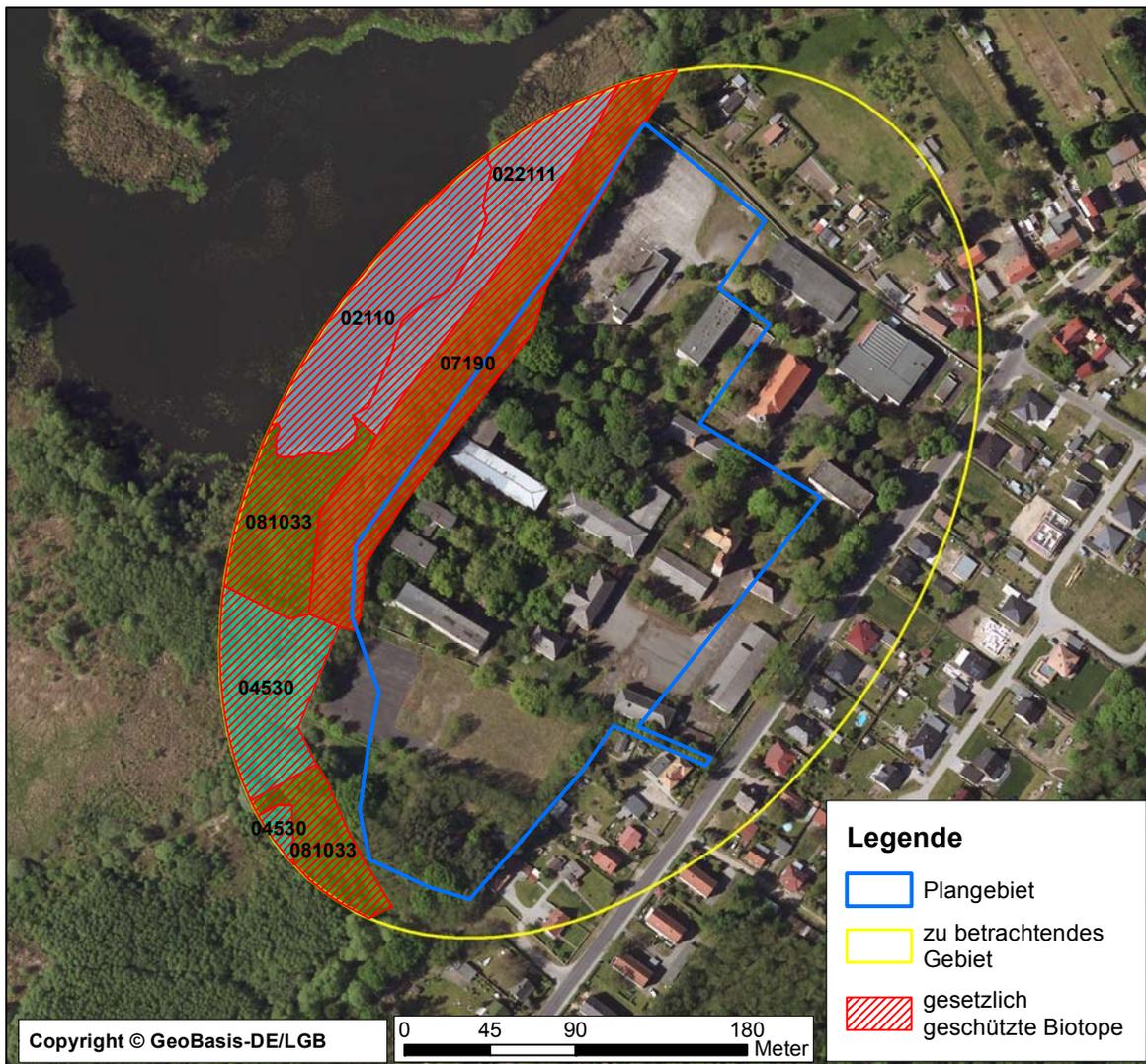


Bild - Biotope im Geltungsbereich

### *Fauna (Besonderer Artenschutz)*

#### *Vögel*

Der Gebäudebestand, die Bäume, die Offenflächen und der Forst im Geltungsbereich können Lebensräume darstellen für ein bestimmtes avifaunistisches Artenspektrum. Insbesondere höhlen- und nischenreiche Bäume können Niststätten beherbergen von Brutvögeln. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass Bäume als Hostbäume genutzt werden. Im Herbst 2017 wurden die Bäume durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein potentiellen Brutstrukturen untersucht. Hierbei wurden 37 Bäume mit Brutpotential festgestellt.

Außerhalb der Brutzeit, im Februar 2018, wurde eine Vielzahl der Bäume im Plangebiet gefällt. Als eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurden insgesamt 83 Nistkästen/Nisthöhlen im Zeitraum vom 26.02. bis 02.03.2018 entlang des Ufers des Bahrendorfer Sees aufgehängt.

#### *Herpetofauna*

Im Geltungsbereich ist insbesondere auf offenen, strukturreichen und besonnten Standorten ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Im Frühsommer des Jahres 2018 erfolgte daher eine Bestandserfassung der Art.



### *Fledermäuse*

Bäume, die Risse, Spalten, Höhlen oder lose Rinde aufweisen und die Gebäude, insbesondere die Dachkonstruktionen, können Sommerlebensräume sein von Vertretern von Arten der Fledermäuse (Microchiroptera). Während der Winterperiode sind Fledermäuse auf frostfreie Bedingungen angewiesen. Da das Plangebiet sowohl mehrere Bunkeranlagen als auch Gebäudemit Unterkellerung umfasst, ist die Möglichkeit gegeben, dass geeignete Winterquartiere vorhanden sind.

Im Herbst 2017 wurden die Bäume durch eine fachkundige Person hinsichtlich ihres Potentials als Sommerquartier für Fledermäuse untersucht. Im Winter 2017/2018 erfolgten Begehungen der Gebäude zur Feststellung deren Besiedlung als Winterquartier.

### Lebensraumqualität:

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um den maroden Gebäudebestand der ehemaligen TÜV-Akademie sowie um Anschlussflächen. Aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen einschließlich des Gefahrenpotentials wird eingeschätzt dass die Lebensraumqualität des Plangebietes gering ist. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Bahrensdorfer See mit naturnahen Begleitbiotopen sowie Einfamilienhausbestand und Forstflächen. In mittelbarer Entfernung ist ein Einkaufszentrum vorhanden. Erschlossen ist das Plangebiet über die Bahrensdorfer Straße.

Das Plangebiet selbst ist im gegenwärtigen Zustand überwiegend von geringer Lebensraumqualität.

### Leistungsfähigkeit:

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Komplexität hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit auf.

### Empfindlichkeit:

Aufgrund der starken Vorprägung wird die Empfindlichkeit des betrachteten Lebensraumes mit gering bis mittel bewertet.

### Landschaftsbild

Die Morphologie der Landschaft im nahen Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lässt sich als flach wellig beschreiben. Das Plangebiet selbst ist innerhalb der Niederung der Spree bei einem Geländeniveau von etwa 42,5 m über NHN gelegen. Das Relief fällt hier leicht in Richtung Nordwesten ab. Zur Uferzone des Bahrensdorfer See wird die Abgrenzung durch eine deutlich im Gelände erkennbare Stufe gebildet. Nach Südosten bzw. Osten hin steigt das Gelände zunächst leicht und jenseits der Beeskower Bebauung rasch an. Es wird hier eine Geländeoberkante von mehr als 60 m erreicht.

Sichtachsen zum Plangebiet bestehen von der Bahrensdorfer Straße insbesondere aus Richtung Osten und Südosten. Aus Richtung Nordosten ist die Einsehbarkeit durch den vorhandenen Gebäudebestand in hohem Maße verschirmt.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst wird durch den vorhandenen, maroden Gebäudebestand erheblich geprägt. Von der Bahrensdorfer Straße aus bildet der Steigerturm der ehemaligen Feuerweherschule ein markantes Gebäude. Der auffällige Gebäudebestand führt insgesamt zu einer deutlichen Abwertung der Ästhetik des Landschaftsausschnittes. Aufgrund der bereits erfolgten Fällung von Bäumen ist eine sichtverschattende Wirkung derer nur in geringem Umfang gegeben.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird das Erscheinungsbild durch die offene Asphaltfläche mit angrenzender Ruderalflur bestimmt. Die Begrenzung zum bebauten Gelände hin bildet eine Betonwand. Da die maroden Gebäude die Wand deutlich überragen wird der Charakter des Landschaftsausschnittes durch diese geprägt.



## **B) Bewertung**

### Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Wohngebietsflächen soll mit 0,25, 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt werden. Verkehrsflächen und Fußwege sollen teilversiegelt ausgeführt werden.

Vor erneuter Bebauung des Plangebietes ist der Rückbau der vorhandenen Bausubstanz beabsichtigt. Die Neuversiegelung wird den Bestand nicht überschreiten. Zudem kann ein Abriss von Hochbauten im Rahmen der Versiegelungsbilanz zum Plangebiet mit einem höheren Faktor angesetzt werden. Damit sind für das Schutzgut Boden durch die angestrebte bauliche Entwicklung keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### Arten / Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die ergänzten Nutzungen im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Umwandlung des Forstes in eine andere Nutzungsart wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung ausgeglichen.

### Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern führt zu einem lockeren Gebäudebestand. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Gehölzpflanzungen. Große zusammenhängende versiegelte Flächen, über denen es zu einer verstärkten Aufheizung der unteren Luftschichten kommen kann, werden im Vorfeld aufgenommen. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

### Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den vorhandenen, überwiegend maroden Gebäudebestand nachteilig beeinflusst. Aufgrund der unmittelbaren Umgebung zum Bahrendorfer See mit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität hochwertigen Begleitbiotopen hat das Plangebiet ein hohes Potential. Es wird erwartet, dass es durch die Planung zu einer vorteilhaften Beeinflussung des Landschaftsbildes kommt.

## **2.5 Altlasten**

Im Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis 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 17.04.2018) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. W26 als Sonderbaufläche und als



Gemischte Baufläche (soweit Bauflächen ausgewiesen sind) eingetragen, der südliche Bereich als Landwirtschaftsfläche. Innerhalb der ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche befinden sich jedoch weitere Anlagen der ehemaligen TÜV-Akademie. Diese Darstellung ist offensichtlich zustande gekommen durch die Grenzziehung des LSG. Diese LSG-Grenze entspricht jedoch nicht dem aktuellen Stand (s.o. Karte LSG, FFH, NSG Pkt. I.3.2 „Übergeordnete Planungen“).

Gleichfalls eingetragen ist im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie ein Brunnenstandort mit dazugehörigen Wasserschutzzonen. Auch diese Darstellung entspricht nicht mehr dem aktuellen Sachstand.

Die Grenze der Hochwasserschutzzone, die im rechtskräftigen FNP eingetragen ist, verläuft entlang der Westgrenze des BP-Gebietes des BP W26.

Westlich zum BP-Gebiet in geringer Entfernung beginnen die Wasserflächen der Spree einschließlich deren Aufweitungen (Bahrendorfer See).

Nördlich, südlich und westlich des BP-Gebietes schließen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Östlich des Plangebietes des BP W26 liegt die Bahrendorfer Straße, als örtliche/ überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP eingetragen (resultierend aus der Verbindung Richtung Süden nach Kummerow/ Leißnitz, Einstufung als Kreisstraße).

Westlich und südlich der Bahrendorfer Straße (südlich und nördlich des BP W26) sind im FNP Mischbauflächen und eine Wohnbaufläche (Östlich der Bahrendorfer Straße) eingetragen.

Südlich, westlich und nördlich der ehemaligen TÜV-Akademie beginnt auch das LSG „Schwielochsee“. Die Eintragungen im rechtskräftigen FNP entsprechen jedoch nicht mehr dem aktuellen Sachstand.

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar. Auch dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Sachstand. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist durch den Landkreis Oder Spree Bauordnungsamt AG untere Denkmalschutzbehörde auf ein Bodendenkmal hingewiesen worden, das die u.a. gesamte Fläche des BP-Gebietes einnimmt (s. a. Pkt. I.3.3 „Denkmalschutz“).

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W26 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



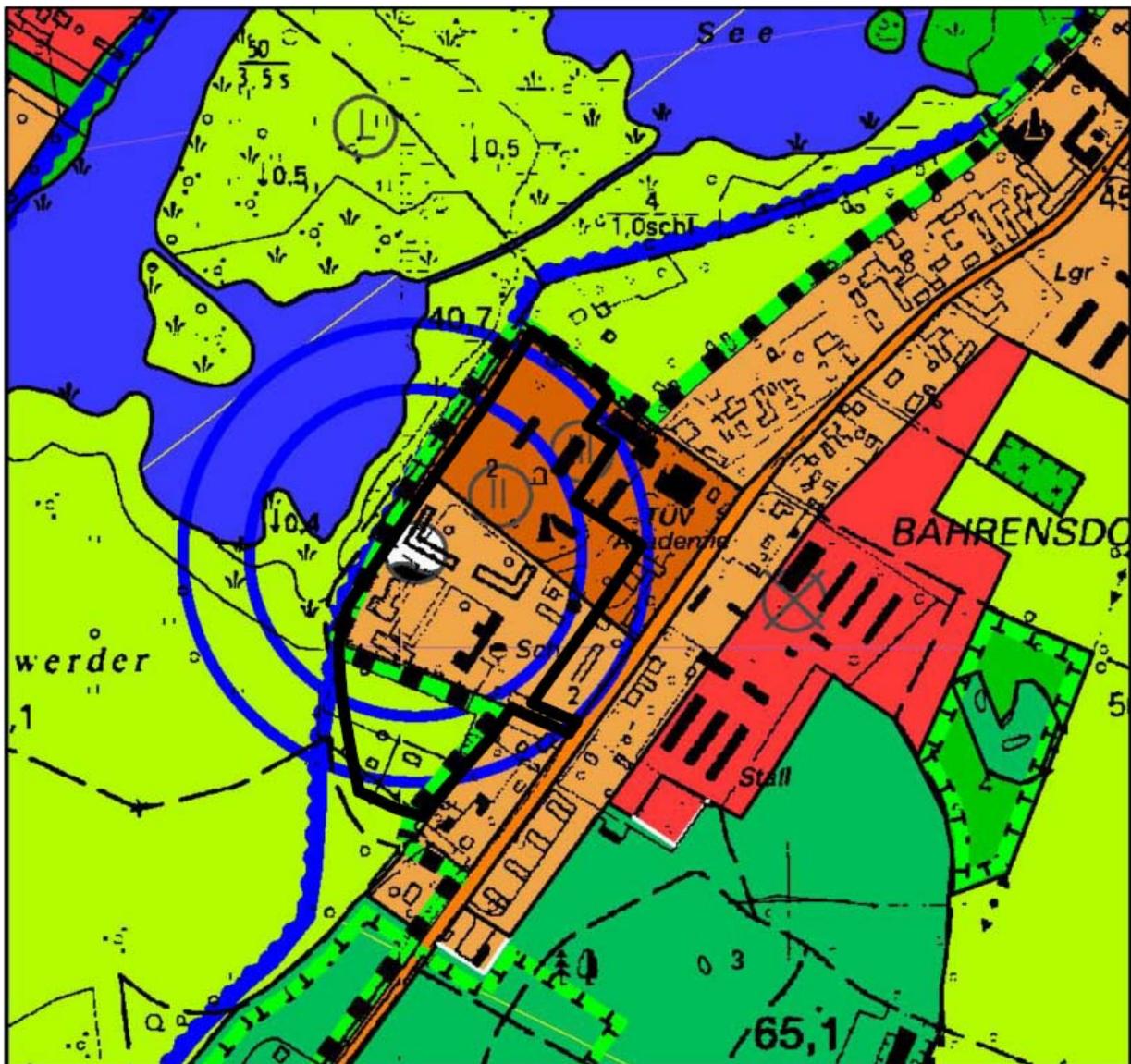


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beesow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Damit kann der Bebauungsplan Nr. W26 mit der angestrebten Wohnbaulandentwicklung derzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beesow entwickelt werden. Mit Beginn des BP-Verfahrens ist jedoch auch das Verfahren für eine FNP-Änderung (FNP-Änderung Nr. 69) eingeleitet worden, d. h. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W26 und die 69. FNP-Änderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Dabei werden auch die nachrichtlichen Übernahmen (Grenze LSG, Bodendenkmal) auf den aktuellen Sachstand gebracht.



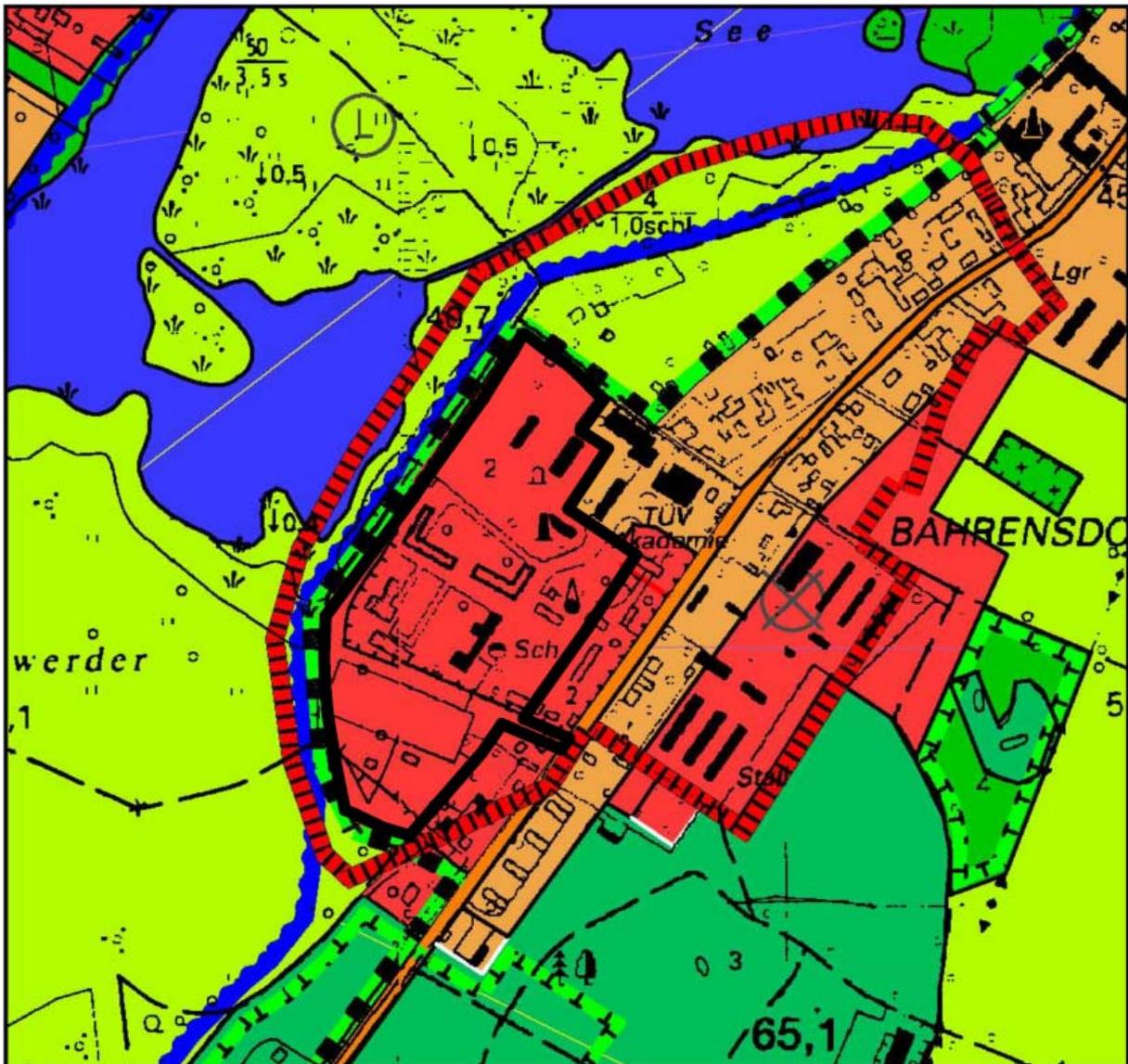


Bild - Ausschnitt FNP - 69. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

### 3.2 Übergeordnete Planungen

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

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 (05.04.2018) ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:

- Ziel 2.9 LEP B-B – Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System
- Ziel 4.2 LAP B-B – Anschluß neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B – Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (ist ohne quantitative Beschränkung möglich)

Die geplante Siedlungsentwicklung ist bereits Bestandteil des Siedlungsgebietes von Beeskow Bereich Bahrendorf (ehemalige TÜV-Akademie, jetzt städtebauliche Brache mit hohem



Versiegelungs-/ Gebäudeanteil). Aufgrund des Zustandes der Liegenschaft ist der Bereich als städtebaulicher Missstand einzuordnen.

### *FFH*

Das Plangebiet des BP W26 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W26 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,8 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerwehrscheule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das FFH-Gebiet) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet auf das benachbarte FFH-Gebiet zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im FFH-Gebiet vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt. In Bezug auf das FFH „Spree“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP W26 keine Wirkungen.

### *Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete*

#### LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend. Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerwehrscheule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das LSG) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet auf das benachbarte LSG zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im LSG vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.

#### NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend. Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerwehrscheule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das NSG) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet auf das benachbarte NSG zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im NSG vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.



Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W26 – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 4,3 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.



Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W26 (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

#### *Trinkwasserschutzzonen*

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 17.04.2018 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 W26 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 700 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 800 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.





Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzone, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W26 = rote Markierung)

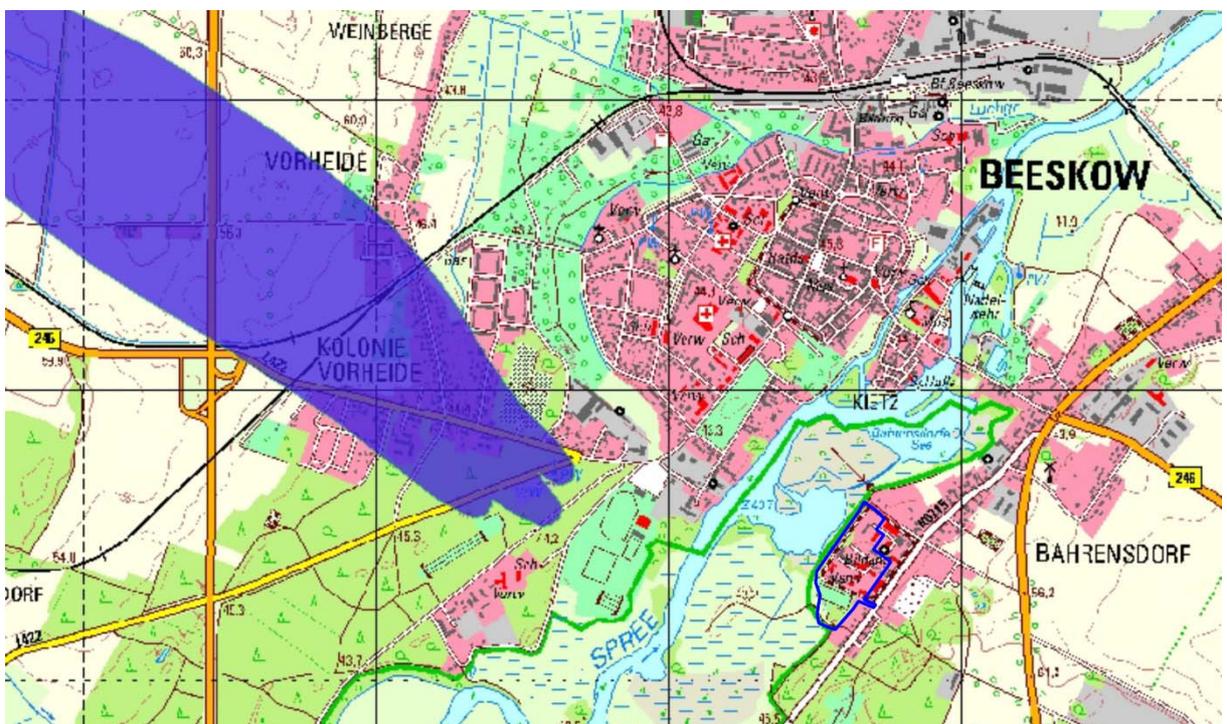


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W26 = dunkelblaue Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP W26 ist jedoch sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP W26 keine Berührungspunkte vorhanden sind.



### 3.3 Denkmalschutz

#### *Bodendenkmale*

Das Plangebiet des BP W26 ist Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Das Plangebiet betrifft ein durch § 2(2) Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal (BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter) Dieses ist nachrichtlich in den BP zu übernehmen.
- Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentlichem und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.
- Folgend Festsetzung zum Denkmalschutz sind in den BP-Entwurf zu übernehmen:
  - Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 (1) (2) Nr. 4 i.V.m. § 3 (1) BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluß archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 (3, 4) 7 (3, 4) BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG).
- Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### *Baudenkmale*

Im Plangebiet sind 2 Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Das Plangebiet betrifft ein durch § 2(2) Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal (BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter) und die Einzeldenkmale „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ und „Steigerturm mit ehemaligem Gasübungshaus“. Diese sind nachrichtlich in den BP zu übernehmen.
- Folgende Festsetzungen zum Denkmalschutz sind in den BP-Entwurf zu übernehmen:
  - Im Planbereich befinden sich die Einzeldenkmale „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ und „Steigerturm mit ehemaligem Gasübungshaus“. Hinsichtlich der Einhaltung des Umgebungsschutzes gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der aktuellen Fassung.
- Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Sowohl Bodendenkmal als auch die Baudenkmale sind entsprechend dem vorgenannten nachrichtlich in den BP W26 übernommen worden.



## 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, den BP Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ aufzustellen. Um dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken gerecht zu werden, verfolgt die Stadt Beeskow im Zeitraum 2017/ 2018 neben dem BP 26 mehrere Planverfahren mit kleiner Flächenausweisung (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), BP W25 „Wohngebiet Mühlenberg“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + 2 gewerbliche Grundstücke). (Aktuell liegen der Stadtverwaltung 26 Anfragen nach Eigenheimgrundstücken vor, dies ohne dass mit den aktuellen Planungsvorhaben in die Werbung gegangen wurde.).

Neben dem Bestreben, eine für die Kreisstadt Beeskow angemessene Größenordnung an Eigenheimgrundstücken anzubieten, um insbesondere junge Familien im Stadtgebiet zu halten, ist für den BP W26 ein wesentlicher Grund die Beseitigung des in den letzten Jahren entstandenen städtebaulichen Missstandes durch Aufgabe der Nutzungen im Jahr 2013 (ehemalige TÜV-Akademie). Die Gebäude sind ohne erhebliche Sanierungsaufwendungen nicht mehr in einem nutzungsfähigen Zustand. Für die vorhandene Gebäudestruktur kann in der Stadt Beeskow keine Nachnutzung abgesichert werden.

Aus Sicht des Naturschutzes ist es sinnvoll, mit einer neuen Entwicklung, die Grenzen der naturschutzfachlichen Schutzgebiete auch in der Nutzung deutlicher zu definieren und den Nutzungsdruck zu minimieren. Die zur Zeit noch innerhalb der Schutzgebiete durch die vor-malige Nutzung vorhandenen Nutzungsstrukturen/ Versiegelungen können durch die neue Entwicklung eliminiert werden.

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP W26 umfaßt einen Bereich westlich der Bahrensdorfer Straße und östlich der Spree.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11.



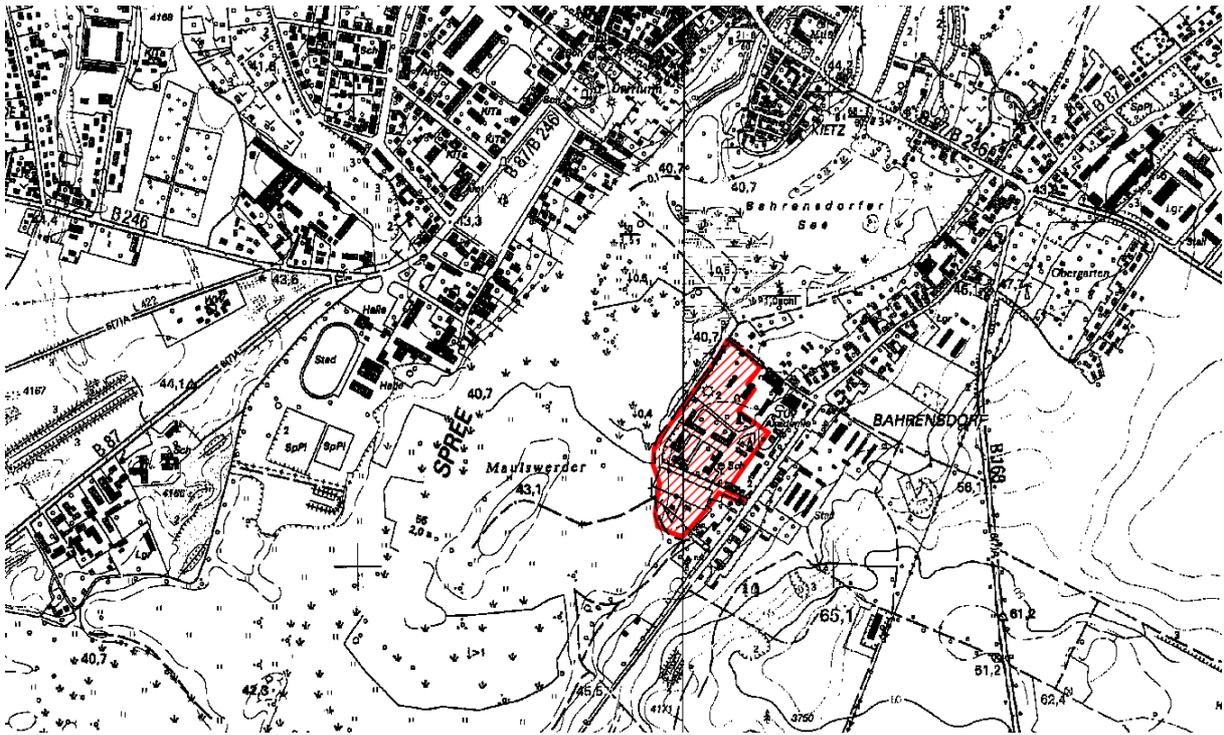


Bild – Bereich BP W26 (rote Markierung)

## 1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W26 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2018 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 2/ 2018 vom 06.03.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 27.04.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Zur Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen:

Mit dem Bebauungsplan soll ein großer Teil des Geländes der ehemaligen TÜV-Akademie zu einem Wohnstandort entwickelt werden. Die derzeit noch vorhandenen Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und werden größtenteils abgerissen. Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz und bleiben erhalten. Ziel der Planung soll die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung im hinteren Bereich (zum Bahrendorfer See) ermöglichen. Im inneren Bereich sollen die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude mit einer Mehrfamilienhausbebauung ergänzt werden. Weiterhin soll durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine platzartige Gestaltung zur Nutzung für Spiel- und Aufenthaltszwecke ermöglicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben wie folgt geäußert worden:

Zunehmender Lärm belastet Bahrendorf - das Spanplattenwerk, der gewerbliche und der Straßenlärm vom Friedländer Berg, die Schießhalle bei großkalibrigen Gerät, die Kreisstraße die neuen Bewohner insbesondere aus Sarkow auf und der "doppelte" Verkehr in Sackgasse des Bahrendorfer Berg. Mit der neuen Bebauung wird nun noch unnötiger, zusätzlicher Lärm geplant. Der Verkehr wird an dem neuen Wohngebiet vorbeigeführt, um ihn danach in der Sackgasse wieder zurück zu den Grundstücken zu führen. So wird jede Fahrt der Be-



wohner um bis zu 400 m verlängert. Weil dies auch die Bürger stört, wurde das Wohngebiet in Richtung Stadt mit einem Geh-, Radweg über das Grundstück der Stadt Beeskow Flur 12 Flurstück 1 zur Einmündung Bahrendorfer Straße/Bahrendorfer Berg geöffnet. Dieser Weg muss auch für Pkw befahrbar werden, um den zusätzlichen Lärm in Bahrendorf nicht weiter anwachsen zu lassen. Es ist erforderlich, das rückwärtige neue Wohngebiet an die Kreuzung anzuschließen, um den Verkehr und den Verschleiß der Wohngebietsstraße zu reduzieren. Die Straße auf dem Flurstück 1 muß ohnehin instand gehalten werden, sonst wirkt in Anbetracht eingezogener Wege und Errichtung von Sackgassen, der Traum von einer Brücke zur Innenstadt auf die Bahrendorfer Bevölkerung weltfremd. Demnach wird gebeten, die Straße im Wohngebiet für PKW in Richtung Stadt zur Einmündung am Bahrendorfer Berg vorzusehen. **(A)**

*Zu (A)* - Der Verkehr auf der Bahrendorfer Straße ist als sehr gering einzuschätzen und wird sich auch durch die Planung des BP W26 nicht so wesentlich erhöhen, dass Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Lärmbelastung aus der Friedländer Chaussee im Bereich um das Plangebiet (auch für die Bebauung östlich der Bahrendorfer Straße) liegt nachts unter 45 dB(A) und am Tage und am Tage unter 55 dB(A) und damit unterhalb der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiet. Zwischen der Bahrendorfer Straße und dem Spanplattenwerk liegt nahezu der gesamte Siedlungsbereich von Beeskow. Das Landesumweltamt hat in seiner Stellungnahme u.a. folgende Aussage getroffen: „Im Geltungsbereich des BP und im räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Friedländer Chaussee (B168). Die vorgelegte Planung wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann die Gebietsabstufung als harmonisch bewertet werden. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird entsprochen.“ Die Verkehrserschließung für das geplante Wohngebiet ist nach Diskussion mehrerer Varianten wie im Vorentwurf dargestellt gewählt worden (Sackgassenerschließung). Das Flurstück 1 ist an seiner schmalsten Stelle lediglich ca. 2,6 m breit und insgesamt nicht geeignet für eine Verkehrserschließung für Kfz. Die angesprochene Vision einer Brücke über die Spree ist für Fußgänger und Radfahrer angedacht, nicht für Kfz und befindet sich noch ganz am Anfang der Überlegungen. Die Planung zum BP W 26 wird wie im Vorentwurf dargestellt beibehalten.

Mit Schreiben vom 16.03.2018 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

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

- Die untere Naturschutzbehörde wurde bereits frühzeitig zum BP beteiligt. Hierzu erfolgten am 29.11.2017 eine Abstimmung sowie eine Besichtigung vor Ort und eine Stellungnahme vom 05.12.2017 zum erforderlichen naturschutz- und artenschutzfachlichen Untersuchungsumfang. Die in der Stellungnahme vom 05.12.2017 getroffenen Aussagen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der 50m-Uferschutzzone. Gem. § 61 (3) BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:
  - die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind, oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann, oder
  - dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.
- Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts zum BP ist näher auf den Uferschutz und die daran gebundenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich einzugehen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme ist zu begründen.



- Für den uferseitigen Teil wird die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ empfohlen. In diesem Bereich ist eine Strauchpflanzung vorzusehen. Diese Maßnahme stellt zum einen eine landschaftsgestalterische Einbindung bzw. einen Übergang zum Uferbereich dar und dient gleichzeitig der Schaffung eines Puffer- und Schutzstreifens zum Schutzgebiet. **(1)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

*Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5*

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

*Landesamt für Umwelt*

#### ▪ **Immissionsschutz**

- **Sachstand** - Der BP wird über die Bahrensdorfer Straße erschlossen. Er grenzt östlich an den BP H07 „Textbebauungsplan Einzelhandel“. Der BP regelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment“ nur im Zentrum der Stadt Beeskow zulässig ist. Das Umfeld des BP dient hauptsächlich Wohnzwecken.
- Im Geltungsbereich des BP und im räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Friedländer Chaussee (B168). Im südwestlichen Bereich ist eine Sportstätte kartiert.
- Die vorliegende BP wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzungen so zugeordnet werden, dass schädliche Umweltauswirkungen (§§ 1, 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.
- **Detaillierungsgrad der Planung** – Der Inhalt des BP ist mindestens um die Angaben gem. § 39 (1) BauGB zu ergänzen. Im Umweltbericht muß eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planfall sind zu erläutern, zu diskutieren und ggf. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen zu benennen. Die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullfall) ist darzustellen. Weiterhin sollten im Rahmen der Umweltprüfung eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf den Geltungsbereich und die vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs im Plangebiet sind zu bewerten.
- **Fazit** – die vorgelegte Planung wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann die Gebietsabstufung als harmonisch bewertet werden. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird entsprochen. Der Umweltbericht wird in Aussicht gestellt. Ein abschließendes Votum wird bis zur erneuten Vorlage der vollständigen Planungsunterlagen ausgesetzt.
- **Wasserwirtschaft** – 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 (§ 1BbgWG, § 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.

*Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde*

- Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass eine forstbehördliche Betroffenheit gegeben ist (1). Es wurde festgestellt, dass im Bereich der Planung und darüber hinaus eine Ordnungswidrigkeit gem. § 37 LWaldG vorliegt (2).



- Zu (1) – im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 4/10, 4/11, Flur 12, Gemarkung Beeskow) ist Wald gem. § 2 LWaldG betroffen (Größe der betroffenen Waldfläche ca. 4450 m<sup>2</sup>). entsprechend der Planungsunterlagen soll die bestehende Waldfläche in Bauland umgewandelt werden. Gem. § 8 LWaldG sind für die Umwandlung von Wald entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Umwandlungsfläche zuzüglich der rechnerischen Berücksichtigung abwägungsrelevanter Waldfunktionen. Für die Waldfläche im BP sind folgende abwägungsrelevante Waldfunktionen berücksichtigt worden – Lokaler Klimaschutzwald, Bodendenkmale. Unter Beachtung der anteilig vorhandenen abwägungsrelevanten Waldfunktionen ist für die geplante Umwandlung eine Kompensation im Verhältnis 1:2,25 errechnet worden. Die gesamte Kompensationsmaßnahme beträgt unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse 1,0023 ha. Die Kompensationsmaßnahme ist wie folgt durchzuführen – es ist eine geeignete Fläche von mind. 0,445 ha als Erstaufforstung aufzuforsten. Die Ersatzaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als a) nadelholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil, b) Mischbestand, c) laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil anzulegen und zu pflegen. Waldverbessernde Maßnahmen können auf einer 0,5568 ha großen Fläche als Voranbau mit Laubholz angelegt werden. Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat bis spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen. Nachdem der BP rechtskräftig geworden ist, wird durch die untere Forstbehörde empfohlen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorzeitig zu realisieren und anerkennen zu lassen. Es hat sich bewährt, dass dafür ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muß so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards, nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und in Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten. Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i.S.d. Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheines einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Für die Anlage eines Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur entsprechen. Der Begünstigte hat die Bestätigung der durchgängigen Herkunftssicherung für die Herkunftsgebiete 2.1 und 1.2 nach Erlass vom 18.09.2013, angefangen von der Ernte, über die Gehölzzucht bis hin zum Vertrieb durch Angabe der Gehölzindexnummer nachzuweisen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme soll im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet liegen. Wenn die vorgenannten Bedingungen und Auflagen bezüglich der Ersatz- und Ausgleichmaßnahme durch den Antragsteller ins Planungsverfahren eingeführt werden, wird durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen für die Umwandlung der festgestellten Waldfläche im Plangebiet eine Zustimmung in Aussicht gestellt. **(2a)**
- Zu (2) - Im Zuge der Prüfung im Bereich des Planungsgebietes zur Aufstellung des B-Planes, und darüber hinaus, wurde eine Ordnungswidrigkeit gem. § 37 LWaldG Abs. 1 Satz 21 - "*Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 18 Absatz 2 ohne vorheriger Genehmigung den Wald sperrt* ", festgestellt. Die Sperrung wurde durch Einzäunung vorgenommen. **(2b)**

Zu (1) - Die angeführten Anregungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu (2a) - Im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ ist die Erstaufforstung von Mischwald in der Größe von 4 ha ist auf Teilflächen des Flurstücks 190 der Flur 12 vorgese-



hen. Die untere Forstbehörde hat dem zugestimmt. Die Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Fläche beträgt 8,9 ha. Somit stehen hier für den BP W26 ausreichend Fläche zur Verfügung um die Ersatzaufforstung von 0,445 ha zu realisieren.

Gleichfalls im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ sind 2 Vorschläge als geeignet anzusehen – Abt. 25 a 2, Größe 2,25 ha, Abt. 29 b 0, Größe 2,45 ha für waldverbessernde Maßnahmen vorgeschlagen worden. Insgesamt stehen hier somit 4,7 ha für waldverbessernde Maßnahmen zur Verfügung. Durch die ermittelte Flächendifferenz werden hiervon 4,26 ha für den BP W 21 benötigt. Es wird vorgeschlagen, die waldverbessernden Maßnahmen für den BP W26 auf der Restfläche umzusetzen.

Zu (2b) - Nicht BP-relevant, zwischen der unteren Forstbehörde und der Stadt Beeskow ist das Einvernehmen hergestellt worden, dass der Sachverhalt durch das laufende BP-Verfahren geheilt wird.

## 2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Bahrensdorfer Straße im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. ca. 30 Grundstücken für den Eigenheimbau und in geringem Maße Geschoßwohnungsbau (Mietwohnungsbau) zu ermöglichen. Sowohl im Bereich Eigenheimgrundstücke als auch im Segment qualitativ höherwertiger Mietwohnungsbau besteht zur Zeit ein Mangel in Beeskow.

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 erreicht nur im Bereich um die Baudenkmale/ im Bereich des Geschoßwohnungsbaus die Höhen des Bestandes im Zentrum der Bauflächen).

Das bereits bebaute Gebiet muß für die geplante Entwicklung neu strukturiert werden. Entsprechend werden für die Verkehrserschließung des Wohngebietes neue Stichstraßen, abgehend von der Bahrensdorfer Straße angelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,42 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/ -linien die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Siedlungsrandlage). Ziel ist im Wesentlichen, Grundstücke für den Eigenheimbau zu schaffen. Im Bereich der zu erhaltenden Baudenkmale wird ein Komplex aus mehrgeschossigem Wohnungsbau angestrebt, komplettiert mit wohnungsverträglichen Nutzungen, die ggf. in den Baudenkmalen angesiedelt werden können. Entsprechend sollen die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, bis auf wenige nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen/-linien, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Geschoßanzahl bestimmt.

Für die geplante Nutzung und Neustrukturierung des Gebietes ist es notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen, abgehend von einer bestehenden Verkehrsfläche, festzusetzen.



Für den Schutz des nahegelegenen Spreeufers wird im westlichen Randbereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt.

### 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 in der Kernstadt 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 (Bahrendorf) 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. Insbesondere im Hinblick auf den zentralen Bereich des Plangebietes um die vorhandenen Baudenkmale werden die anderen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden für die einzelnen Bereiche verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt:

GRZ 0,3 – Eigenheimbereich im Westen des Plangebietes. Hier wird die bebaubare Grundstücksgröße durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche minimiert. Somit ist es notwendig, aufgrund der verminderten Baufläche eine höhere GRZ festzusetzen als im „normalen“ Eigenheimbereich des Plangebietes.

GRZ 0,25 – „normaler“ Eigenheimbereich, die bebaubare Grundstücksfläche wird nicht durch sonstige Festsetzungen minimiert. Bei der angestrebten Grundstücksfläche von ca. 1.000 ist die GRZ von 0,25 für Eigenheimgrundstücke ausreichend und angemessen.

GRZ 0,4 – Fläche für mehrgeschossigen Wohnungsbau und Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude. Um die denkmalgeschützten Gebäude in ein Gesamtkonzept einbinden zu können und diese nicht als losgelöste „Leuchttürme“ aus den Eigenheimgrundstücken herausragen zu lassen, wurde für diesen Bereich die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt sich auch aus der Betrachtung über das Plangebiet hinaus. Direkt benachbart zum WA2 befindet sich das 3. denkmalgeschützte Gebäude im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie – das „Schloß“, ebenfalls mit einer größeren Baukubatur als im Eigenheimbereich üblich. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und die vorgenannten Betrachtungen korrespondieren auch mit der festgesetzten max. Geschoßanzahl in diesem Bereich (max. 3 Vollgeschosse).



Gebiets-Nr.	Größe (m <sup>2</sup> )	GRZ	Bebaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO	gesamt (m <sup>2</sup> )
WA1	22.492	0,25	5.623	2.812	8.435
WA2	11.866	0,4	4.746	2.373	7.119
WA3	7.856	0,3	2.357	1.178	3.535
<b>Summe</b>	<b>42.214</b>		<b>12.726</b>	<b>6.363</b>	<b>19.089</b>
Verkehrsfläche	4.827		2.414*		2.414*
Verkehrsf. bes. Zw	4.118		1.927**		1.927**
<b>Summe</b>	<b>43.039</b>		<b>13.586</b>		<b>23.430</b>

\* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen – Straße b=4,75m + Grundstückzufahrten.

\*\* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung. Bei den Fußwegen wird mit einer 80%igen Versiegelung gerechnet, beim Stadtplatz mit einer 50%igen Versiegelung, beim Uferwanderweg mit einer 20%igen Versiegelung

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 Beeskow gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. (Siehe auch Tabelle oben)

Für WA 1 und 3 wird eine maximale Grundstücksfläche von 2.000 qm festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass im WA 1 und 3 die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück auf 2 festgesetzt wird (textliche Festsetzung Nr. 8) und hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sichert die von der Stadt Beeskow gewollte Entwicklung zur Eigenheimbebauung ab. Die Orientierungsgröße für die Grundstücke liegt bei 1.000 qm, die Festsetzung von max. 2.000 qm deckelt die Möglichkeiten der Grundstückgrößenentwicklung lediglich.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich in den WA 1 und 3 eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für das WA 2 wird aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und der Absicht einen städtebaulichen Rahmen für diese zu schaffen eine maximale Geschoßanzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird im WA 2 für die Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt. Dies entspricht einer Stadtvilla mit ca. 6 Wohnungen durchschnittlicher Größe und soll verhindern, dass eine für die Umgebung unangemessene Baukörperkubatur entstehen kann.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen/ -linien und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Ausrichtung Eigenheimgrundstücke angepasste GRZ von 0,25 bis 0,4) bestimmt.

Die Baufelder werden in den für Eigenheimgrundstücke vorgesehenen Bereichen entlang der jeweiligen (geplanten) Erschließungsstraßen eingeordnet, sodaß in den nach außen liegenden Grundstücksbereichen (insbesondere im WA 3 Richtung Spreeufer) wenig bebaute Bereiche (ggf. Nebenanlagen) entstehen. Für das WA 2 wird die Baugrenze an den Gebietsgrenzen orientiert, um hier eine größere Flexibilität zu gewährleisten. Die festgesetzte Baulinie im WA 2 dient im Zusammenhang mit dem Baudenkmal in diesem Bereich der Fassung



des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die dazu ergänzende textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht dabei trotzdem eine strukturierte Fassadengestaltung. Die Festsetzung Nr. 12 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen ein. Da im Plangebiet des BP W26 weitgehend Eigenheime entstehen sollen (WA 1 und 3), somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur, würden sich die für Garagen im Kellergeschoßbereich notwendigen Zufahrten negativ auf die Gestaltung des Wohngebietes auswirken. Auch für den Mehrfamilienhausbereich sind insbesondere im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden Tiefgaragenanlagen zu vermeiden.

### *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*

Das Plangebiet des BP W26 befindet sich im westlichen Plangebietsbereich innerhalb der 50m-Uferschutzzone. Gem. § 61 (3) BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:

- die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind, oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann, oder
- dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Im beschriebenen Bereich sind bereits massiv Siedlungsanlagen vorhanden (bis 4-geschossige Gebäude mit großer Grundfläche – mehrere 100m<sup>2</sup> je Gebäude; erhebliche Flächenbefestigungen; Einfriedungsanlagen; Stützmauern; Bunker, etc.). Die gesamte Anlage stellt durch Nutzungsaufgabe vor einigen Jahren einen massiven städtebaulichen Missstand dar und beeinträchtigt so das Landschaftsbild in diesem Bereich. Durch die Festsetzungen des BP W26 wird die Situation für Natur und Landschaft massiv entschärft. Innerhalb der 50-m-Zone ist lediglich eine Eigenheimentwicklung – mit Festsetzung einer 10m tiefen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ an der westlichen Plangebietsgrenze mit Ausschluß baulicher Nutzungen (außer Einfriedungen, Wege, Treppen und Böschungsabfangungen) und einer landschaftsgestalterischen Einbindung bzw. Gestaltung eines Übergangs zum Uferbereich durch die Festsetzung zur Pflanzung von Strauchgruppen. Die Baugrundstücke im westlichen Plangebietsbereich sind mit 2 Vollgeschossen, einer von GRZ 0,3 und der Zulässigkeit nur für Einzel- und Doppelhäuser definiert. Durch die Eigenheimentwicklung erfolgt auch eine Minimierung des Nutzungsdrucks gegenüber der vormaligen Nutzung als Fortbildungs- und Schulungsstätte. Insgesamt erfolgt durch die Festsetzungen des BP W26 eine Verbesserung der Situation vor Ort (Minimierung der Versiegelung, Neugestaltung der Uferzone im Sinne des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes durch Pflanzfestsetzungen, Minimierung des Nutzungsdrucks).

Neben dem Vorbeschriebenen der Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes liegt das öffentliche Interesse auch in der oben beschriebenen Notwendigkeit für die Stadt Beeskow zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Entwicklung des BP W26 hat die Stadt dafür eine bereits besiedelte Fläche ausgewählt.



### 3.1.2 Verkehr/ Erschließung

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (östlicher Siedlungsraum östlich der Spree - Bahrensdorf). Das Plangebiet liegt an der Bahrensdorfer Straße (K6715), deren Bedeutung im Verkehrssystem eher als gering einzuschätzen ist (Sammelstraße Bahrensdorf und Verbindung Richtung Kummerow/ Leißnitz). Die Verkehrsfrequenz ist gering (Zielverkehr in Bahrensdorf, Richtungsverkehr Richtung Kummerow/ Leißnitz/ Glowe/ Sarkow). Die genannten Ortschaften sind sehr kleine Ortsteile der Stadt Friedland (Kummerow/ Leißnitz), Sarkow und Glowe sind jeweils als Wohnplatz im Ortsteil Leißnitz der amtsfreien Stadt Friedland beschrieben. Die K6715 endet in Sarkow. Der Verkehr Richtung Friedland und weiterführend wird durch die Friedländer Chaussee (B168) aufgenommen.

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 und WA3) werden insgesamt max. ca. 30 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) und geschätzt ca. 25 Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau (WA 2) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Bahrensdorfer Straße zur Folge haben, die das bestehende Verkehrssystem nicht aufnehmen kann. (Wie bereits beschrieben sind im Bereich des BP vor Brachfallung Schulungseinrichtungen untergebracht gewesen, die ebenfalls bereits Verkehr erzeugt hatten) Der Ausbauzustand der Bahrensdorfer Straße sollte den Verkehr problemlos aufnehmen können.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen (Regelbreite 10,00m) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, abgehend von der Bahrensdorfer Straße. Diese neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet, da der vorhandene benachbarte Straßenraum (Verlängerung der Trasse Bahrensdorfer Berg, Flurstück 1), an seiner schmalsten Stelle lediglich ca. 2,6 m breit und insgesamt nicht geeignet für eine Verkehrserschließung für Kfz ist. Die Einteilung der Verkehrsflächen wird im BP nicht festgesetzt.

Somit findet hier lediglich der Zielverkehr zu den Wohngrundstücken statt, da kein weitergehendes Ziel darüber erreicht werden kann. Für Müllentsorgung und Rettungsverkehr sind Wendebereiche angeordnet, die Wendeanlagen nach Rast 06 Bild 57 oder 59 aufnehmen können.

Die Aufteilung des Straßenraumes (bei einer Regelbreite des Straßengrundstückes von 10,00 m) ist im BP nicht festgesetzt worden.

Derzeit ist der Ausbau der Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m geplant. Die zu erwartende geringe Verkehrsdichte (lediglich Zielverkehr zu den geplanten Grundstücken + Ver- und Entsorgungsverkehr – hier im Wesentlichen Abfallentsorgung) lassen einen geringen Ausbaustandard zu.

Die festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ unterteilen sich in 3 Kategorien:

Zweckbestimmung „Stadtplatz“ – diese Fläche hat mehrere Funktionen zu erfüllen. Sie ist Teil der Verkehrsverbindung von der Bahrensdorfer Straße in das Innere des Plangebietes. Darüber hinaus sollen hier Aufenthaltsfunktionen (Sitz-, Spiel-, Fitnessmöglichkeiten) ermöglicht werden, sowie das Denkmal „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ in die Platzgestaltung einbezogen werden.

Zweckbestimmung „Fußweg“ – ermöglicht die Verbindung vom Plangebiet in den spreeufernahen Naturraum für Fußgänger und Radfahrer (2. Kategorie) und die Sicherung des Uferwanderweges (3. Kategorie, Teilabschnitt des Uferwanderweges im BP-Gebiet).





Bild – geplante Verkehrserschließung abgehend von der vorhandenen Bahrendorfer Straße = braune Fläche, schraffierte Fläche = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, rot = geplante Wohnbaufläche

#### *Ver-/Entsorgung*

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das und im Plangebiet an der Bahrendorfer Straße grundsätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Wohnbauentwicklung werden nach



derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe)

### *Niederschlagswasser*

Im Plangebiet des BP Nr. W26 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine Versiegelung vorbereitet wird, die in den Rahmen der vorhandenen Versiegelung einzuordnen ist, die Versickerung des Niederschlagswassers aktuell vor Ort stattfindet, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche. Hier sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant.

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

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

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

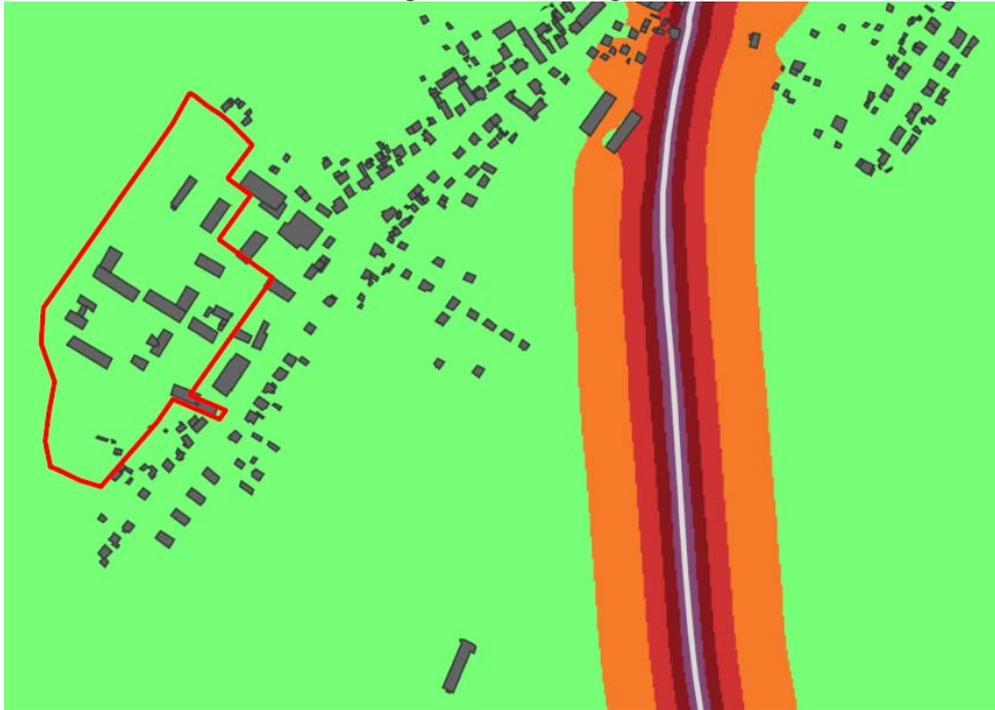
### **3.1.3 Emissionen**

Das Plangebiet liegt zwischen der Bahrensdorfer Straße und dem Spreeuferaum. Das Umfeld des BP dient hauptsächlich Wohnzwecken. Im Geltungsbereich des BP und im räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Friedländer Chaussee (B168) – s. nachfolgende Ausschnitte aus der Lärmkartierung 2012.

Westlich des BP-Gebietes, jenseits der Spree, liegt der Spreepark mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten (Entfernung Plangebietsgrenze BP - Grenze Spreepark mind. 400 m) – u.a. mit Bootsverleih, einem Reisemobil- und Caravanplatz, Ferienwohnungen, einer Flussbadeanstalt, einer Minigolfanlage, einem Kinderspielplatz. Jenseits des Spreeparks schließen weitere Sportflächen an (Tennis, Kampfbahn, Fußballplätze – mind. 670 m von der BP-Grenze entfernt). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand erzeugt keine der genannten Funktionen Emissionen, die Konflikte für das Plangebiet erzeugen. (S. auch Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Pkt. II.1.2 „Planverfahren“)



Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W26 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W26

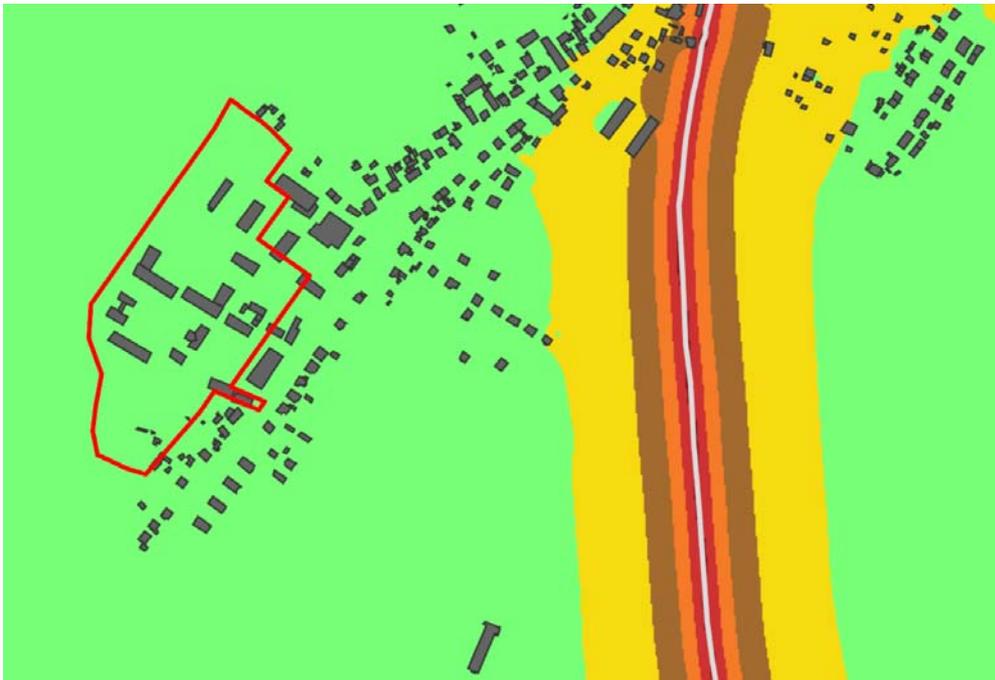


Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$   
in dB(A)

>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70 - 75
>	75

Isophonen-Bänder  $L_{Night}$   
in dB(A)

>	45 - 50
>	50 - 55
>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$ , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W26



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

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

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP W26 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP W26 durch den Verkehr auf der Friedländer Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte am Tag auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP W26 durch den Verkehr auf der Friedländer Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht auftritt..

Es sind keine weiteren Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP W26 erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Untersuchungen zum Immissionsschutz notwendig.

### 3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Die Summe der versiegelten Flächen im beträgt Bestand 20.348,5 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen voluminösen und mehrgeschossigen Bauten, die zum Abriß vorgesehen sind, erhöht sich die anrechenbare Fläche auf 36. 939 qm. (s. nachfolgende Tabelle)



Tabelle - Zusammenfassung anrechenbare Fläche Entsiegelung durch Abriß des Bestandes

<b>Bauliche Anlage</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Faktor</b>	<b>anrechenbare Fläche</b>
<b>befestigte Flächen</b>				
große Betonfläche im NW		4.161,5	1	4.161,5
Beton vor Schulungsgeb.		395	1	395
Asphalt nördlich Schulung		107	1	107
Platten an Schulungsgebäude		83	1	83
Platten südlich Schulungsgebäude		82	1	82
Betonflächen nördlich Heizhaus		26	1	26
Beton südlich altes Heizhaus		185	1	185
GP an Feuerweherschule		770	1	770
Asphalt vor Feuerweherschule		1350	1	1350
A1 Asphalt östlich Steigerturm		691	1	691
A2 Asphalt nördlich Steigerturm		514	1	514
A 3 Asphalt zwischen Feuerschule ..		420	1	420
A4 Asphalt Rundweg		540	1	540
Betonweg an Bunker		235	1	235
Betonplatten vor Schule pauschal		350	1	350
Asphalt im SW im GB	Teilfläche von 1000 m <sup>2</sup> außerhalb Geltungsbereich	2.200	1	2.200
Betonplatten im Norden		500	1	500
		<b>Σ 12.609,5</b>		<b>12.609,5</b>
<b>Sonstige befestigte Flächen</b>				
Natursteinpflaster		729	0,5	
Asphaltschotter im Norden		500	0,5	
Asphaltschotter im Süden		450	0,5	
		<b>Σ 1.679</b>		<b>839,5</b>
<b>Gebäude</b>				
neues Heizhaus	5 bis 6 m hoch Stahlbeton	370	4	1.480
Befestigungen am Heizhaus		34	1	34
Schulungsgebäude	Plattenbau Stahlbeton Keller z.T. über GOK zuzügl. 3 Etagen	520	4	2.080
Garage		44	1	44
altes Heizhaus	3 – 4 m hoch massives Gebäude	350	4	1.400
12 Lehrgebäude Hauptgebäude	2 Etagen Ziegelbau massiv	650	4	2.600
12 Quergebäude	Ziegelbau massiv	322	4	1.288
Treppenbereich		101	4	404
11 Lehrgebäude	3 Etagen Ziegelbau massiv	644	4	2.576
11 Quergebäude	Ziegelbau massiv	325	4	1.300
10 Schulgebäude	Plattenbau Stahlbeton 4 Etagen	500	4	2.000
9 Wohnheim	Plattenbau Stahlbe-	520	4	2.800



	ton 4 Etagen			
6 Halle Notstrom TF		270	1	270
Waage		8	1	8
23 Garagen TF		105	1	105
		<b>Σ 4.763</b>		<b>Σ 18.389</b>
<b>Sonderbauten</b>				
Wasser Abwasser	z.T. unterflur	350	4	1400
Bunker	sehr massiv z.T. unterflur	183	4	732
20 Bunker	sehr massiv z.T. unterflur	360	4	1440
Keller		25	4	100
Anschüttung vor Schulung vermutlich Bunker		350	4	1400
Grube im Norden	Betonabdeckung	12	1	12
Keller am neuen Heizhaus		17	1	17
		<b>Σ 1.297</b>		<b>Σ 5.101</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>Σ 20.348,5</b>		<b>Σ 36.939</b>

Summe mögliche Versiegelung Planung 23.431 qm

Ergibt eine Minderversiegelung von -13.508 qm

Nach Berechnung aller im Bestand vorhandenen Bodenbeeinträchtigungen ergibt sich somit keine auszugleichende Mehrversiegelung.

Durch die geplante Bebauung ist mit dem Verlust einer Waldfläche in der Größe von ca. 4.450 m<sup>2</sup> zu rechnen (s. Abschnitt II.1.2 „Planverfahren“ – Stellungnahme der unteren Forstbehörde und unter (zu (2a)) vorgeschlagene Maßnahmen für die Ersatzaufforstung und für waldverbessernde Maßnahmen).

Durch die notwendigen Abrißmaßnahmen und die Umsetzung sind Baumverluste unumgänglich. Durch die Neustrukturierung des Gebietes und die geplante Veräußerung der Eigenheimgrundstücke ist es nicht möglich, vorhandene Bäume im BP-Gebiet zu erhalten. Zum Verlust der Bäume (Anzahl und Qualität) sowie den daraus folgenden notwendigen Ersatz – s. Pkt. III.3 „Auswirkungen auf die Umwelt“ und Umweltbericht .

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 von ca. 30 Wohnungen im Eigenheimbereich und ca. 25 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W26 im Wesentlichen als Sonderbaufläche und als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der südlich BP-Bereich ist als Landwirtschaftsfläche im FNP ausgewiesen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP W26 nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP W26 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (69. Änderung).



(Anm.: Da die ehemalige TÜV-Akademie eine größere Fläche umfasst hat, wird die 69. FNP-Änderung über das Plangebiet des BP W26 Änderungen vornehmen – im nordöstlichen Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie Sonderbaufläche in Mischbaufläche, entlang der Bahrendorfer Straße Sonderbaufläche und Mischbaufläche in Wohnbaufläche. Da südöstlich der ehemaligen TÜV-Akademie – westlich der Bahrendorfer Straße – Wohnbaugrundstücke (Eigenheime) vorhanden sind, wird auch hier im FNP eine Änderung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche vorgenommen. Darüber hinaus wird der aktuelle Sachstand der Grenze des benachbarten LSG für diesen Bereich in den FNP übernommen.)

### **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/ Immissionsschutz 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 W26 ist durch die Lage an der Bahrendorfer Straße, durch vorhandene Medien in der Straße und durch die bereits vorhandene Bebauung um das Plangebiet grundsätzlich gesichert. Durch das Anlegen neuer Verkehrswege und daran anliegender Grundstücke ist es notwendig neue Versorgungsleitungen (einschließlich Hausanschlüsse) zu verlegen.

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

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

Durch die Umsetzung der Planung sind neue Verkehrswege abgehend vom Bestand der Bahrendorfer Straße notwendig. Dafür sieht der BP neue Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor.

Da die Bahrendorfer Straße, die zwar als Sammelstraße für den Bereich Bahrendorfer fungiert, jedoch durch die untergeordnete Stellung im Verkehrswegesystem nur noch eine vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz aufweist, sind Maßnahme im Bereich der Bahrendorfer Straße über die Anbindung der Erschließungsstraße des BP-Gebietes hinaus nicht notwendig.

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



Die nahegelegene Friedländer Chaussee (B 168) ist von der Planung des BP W26 nicht betroffen. Der Abstand der Fahrbahnkante zur Plangebietsgrenze des BP W26 beträgt mehr als 400 m. Eine direkte Zufahrt aus dem Bereich des Plangebietes des BP W26 Richtung Friedländer Chaussee ist nicht gegeben. Die Einmündung der Bahrendorfer Straße in die Friedländer Chaussee erfolgt erst in ca. 600 m Entfernung zum BP-Gebiet.

### 3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandene städtebauliche Brache für den Wohnungsbau zu nutzen (die größere Fläche für den Eigenheimbau, die geringere Fläche im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Baudenkmalen für den Mietwohnungsbau).

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch die Fällung von Bäumen und den Verlust der kleineren Waldfläche) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Siedlungsbrache der Nachnutzung zugeführt wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. W 26 ist nicht 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	22.492 qm	
Zul. GRZ 0,25 + 0,125 (zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 22.492 qm =		
5.623 + 2.812		8.435 qm

WA 2

Größe WA 2	11.866 qm	
Zul. GRZ 0,4 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 11.866 qm =		
4.746 + 2.373		7.120 qm

WA 3

Größe WA 2	7.856 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 7.856 qm =		
2.357 + 1.178		3.535 qm

Verkehrsfläche	4.827 qm	
----------------	----------	--

Regelbreite Verkehrsfläche 10,00 m; Mischverkehrsfläche b=4,75m; Grundstückszufahrten  
→ ergibt eine 50%ige Versiegelung

4.827 qm x 0,5 =		2.414 qm
------------------	--	----------

Verkehrsfläche besonderer Zweckestimmung	4.118 qm	
--	----------	--

Bei den Fußwegen wird mit einer 80%igen Versiegelung gerechnet, beim Stadtplatz mit einer 50%igen Versiegelung, beim Uferwanderweg mit einer 20%igen Versiegelung

Größe Stadtplatz	3.038 qm x 0,5 =	1.519 qm
Fußwege	320 qm x 0,8 =	256 qm
Uferweg	760 qm x 0,2 =	152 qm

Versiegelungsfläche gesamt		<u>23.431 qm</u>
----------------------------	--	------------------



In der Bilanzierung S. 24 ff. wird dargestellt, dass sich in der Differenzierung der vorhandenen Nutzung zur geplanten Nutzung eine Minderung der Belastung der Bodenfunktion von 13.508 m<sup>2</sup> ergibt.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,25 bis 0,4 in den verschiedenen Plangebietsbereichen wurde für die WA 1 (GRZ 0,25) und 3 (GRZ 0,3) eine Minderung des (Neu)Eingriffs in Natur und Landschaft von 37% bzw. 25 % bezogen auf die jeweilige Fläche erreicht.

Da die Versiegelungsbilanz für das BP-Gebiet eine Minderung der Versiegelung ausweist sind für die geplante Bebauung (Versiegelung) keine Ersatzmaßnahmen außerhalb des BP-Gebietes erforderlich.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Bäumen zu rechnen.

Für die Bewertung notwendiger Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrensdorfer See“ findet die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 23.02.2005, Anwendung.

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich gemäß § 2 Baumschutzsatzung auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Beeskow einschließlich ihrer Ortsteile.

Gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens

60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend, wenn mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist

Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches wobei deren Schutz aufgrund anderer Rechtsvorschriften unberührt bleibt.

Gemäß § 8 Baumschutzsatzung wird der Umfang der Ersatzpflanzung so bemessen, dass je angefangene 30 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden ein Ersatzbaum zu pflanzen ist.

Im Folgenden werden alle Bäume im Geltungsbereich einschließlich deren jeweiligem Stammumfang bzw. Stammdurchmesser aufgeführt, die in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallen.

Tabelle: Zusammenfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrensdorfer See“ befindlichen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützten Bäume

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang	Stamm-durchmesser	Kompensationsbedarf
1	Ulme	100	32	2
2	Ulme	100	32	2
3	Ulme	120	38	2
4	Robinie	210	67	3
5	Ahorn	90	29	1
6	Ahorn	100	32	2
7	Robinie	270	86	3
8	Robinie	100	32	2
9	Ahorn	70	22	1
10	Ahorn	70	22	1
11	Ahorn	70	22	1



12	Birke	130	41	2
13	Ahorn	60	19	1
14	Birke	110	35	2
15	Ahorn	90	29	1
16	Ahorn	100	32	2
17	Ahorn	80	25	1
18	Ahorn	90	29	1
19	Ahorn	90	29	1
20	Ahorn	120	38	2
21	Ahorn	90	29	1
22	Ahorn	100	32	2
23	Ahorn	100	32	2
24	Ahorn	100	32	2
25	Eiche	120	38	2
26	Buche 4-stämmig	70	22	1
27	Ahorn	150	48	2
28	Ahorn	160	51	2
29	Eiche	280	89	3
30	Eiche	210	67	3
31	Eiche	260	83	3
32	Eiche	260	83	3
33	Ahorn	100	32	2
34	Ahorn	90	29	1
35	Ahorn	90	29	1
36	Ahorn	90	29	1
37	Ahorn	300	95	4
38	Ahorn	300	95	4
39	Ahorn	240	76	3
40	Ahorn	100	32	2
41	Ahorn	100	32	2
42	Ahorn	70	22	1
43	Ahorn	70	22	1
44	Ahorn	210	67	3
45	Pappel			
46	Pappel			
47	Pappel			
48	Pappel			
49	Esche	120	38	2
50	Eiche	360	115	4
51	Pappel			
52	Ulme	180	38	2
53	Pappel			



54	Tanne	80	25	1
55	Tanne	60	19	1
56	Tanne	90	29	1
57	Tanne	70	22	1
58	Tanne	60	19	1
59	Lebensbaum	80	25	1
60	Ahorn	120	38	2
61	Ulme	100	32	2
62	Eiche	270	86	3
63	Lebensbaum	100	32	2
64	Ulme	330	105	4
65	Eiche	270	86	3
66	Tanne	180	38	2
67	Ahorn	150	48	2
68	Ahorn	150	48	2
69	Ahorn	200	64	3
70	Ahorn	120	38	2
71	Tanne	90	29	1
72	Lärche	150	48	2
73	Lärche	90	29	1
74	Lärche	90	29	1
75	Lärche	90	29	1
76	Ahorn	200	64	3
77	Ulme	220	70	3
78	Ahorn	120	38	2
79	Ahorn	90	29	1
80	Ahorn	90	29	1
81	Ahorn	90	29	1
82	Ahorn	180	38	2
83	Ahorn	120	38	2
84	Ahorn	100	32	2
85	Ahorn	90	29	1
86	Ahorn	150	48	2
87	Ulme	240	76	3
88	Ahorn	180	38	2
89	Ahorn	150	48	3
90	Birke	150	48	3
91	Lärche	180	38	2
92	Lärche	120	38	2
93	Esche mehrstämmig	120	38	2
94	Esche mehrstämmig	90	29	1
95	Esche zweistämmig	120	38	2



96	Esche mehrstämmig	120	38	2
97	Robinie	90	29	1
98	Robinie	100	32	2
99	Robinie	100	32	2
100	Robinie zweist	90	29	1
101	Ahorn	90	29	1
102	Ahorn	120	38	2
103	Robinie	90	29	1
104	Robinie	150	48	2
105	Robinie dreistämmig	90	29	1
106	Robinie	110	35	2
107	Robinie zweist	80	25	1
108	Robinie zweist	80	25	1
109	Eiche	70	22	1
				<b>Σ 191</b>

Für den Baumverlust im Plangebiet sind Ausgleichs-/Ersatzleistungen erforderlich. Aus der positiven Versiegelungsbilanz steht ein Gewinn von 13.508 qm zu Buche. Darüber hinaus ist durch die Festsetzungen Nr. 9 und 11 mit der Pflanzung von 36 Laubbäumen zu rechnen und durch die Festsetzung Nr. 10 mit ca. 2.940 qm Fläche mit Strauchbepflanzungen. Unter der Annahme, dass 100qm lockere Strauchbepflanzung entsprechend textl. Festsetzung Nr. 10 2 Baumpflanzungen entspricht (2.940 qm = 58 Bäume) verbleiben 97 noch zu pflanzende Bäume.

Unter der Annahme, dass bei einer Mehrversiegelung von 50 qm als Ausgleich die Pflanzung eines Baumes notwendig ist, ergibt sich aus dem o.g. Wert (Tabelle zur anrechenbare Fläche Entsiegelung durch Abriß des Bestandes eine Ersatzleistung von 270 Bäumen. Aus der o.g. Bilanzierung zum Baumverlust im Plangebiet (s. Tabelle „Zusammenfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrendorfer See“ befindlichen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützten Bäume“) wären 191 Bäume zu ersetzen. Durch die Festsetzungen Nr. 9-11 sind noch 97 Bäume zu pflanzen. Somit verbleiben noch 173 Bäume oder 8.650 qm Versiegelung, die für andere Vorhaben angerechnet werden können.

Durch die Minderung der Versiegelung im Plangebiet und durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen sind somit auch die notwendigen Ausgleichs-/Ersatzleistungen für den Baumverlust im Plangebiet erfüllt. Ersatzmaßnahmen außerhalb des BP-Gebietes sind somit auch für den Baumverlust nicht erforderlich

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des Verkehrswegesystems im Plangebiet ist jedoch notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt jedoch an ein FFH-Gebiet, ein NSG und ein LSG. Durch den Grad der Vornutzung und durch Entsiegelung von Flächen der ehemaligen TÜV-Akademie, die sich innerhalb der Schutzgebiete befinden, ist nicht mit einer Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem BP-Gebiet auf die Schutzgebiete zu rechnen.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Artenschutzbericht in der Anlage 2 zur Begründung.



## Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich eine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert.

Für den Verlust ist mind. eine Fläche von 0,445 ha als Erstaufforstung aufzuforsten. Die Erstaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als a) nadelholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil, b) Mischbestand, c) laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil anzulegen und zu pflegen. Waldverbessernde Maßnahmen können auf einer 0,5568 ha großen Fläche als Voranbau mit Laubholz angelegt werden.

Im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ ist die Erstaufforstung von Mischwald in der Größe von 4 ha ist auf Teilflächen des Flurstücks 190 der Flur 12 vorgesehen. Die untere Forstbehörde hat dem zugestimmt. Die Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Fläche beträgt 8,9 ha. Somit stehen hier für den BP W26 ausreichend Fläche zur Verfügung um die Erstaufforstung von 0,445 ha zu realisieren.

Gleichfalls im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ sind 2 Vorschläge als geeignet anzusehen – Abt. 25 a 2, Größe 2,25 ha, Abt. 29 b 0, Größe 2,45 ha für waldverbessernde Maßnahmen vorgeschlagen worden. Insgesamt stehen hier somit 4,7 ha für waldverbessernde Maßnahmen zur Verfügung. Durch die ermittelte Flächendifferenz werden hiervon 4,26 ha für den BP W 21 benötigt. Es wird vorgeschlagen, die waldverbessernden Maßnahmen für den BP W26 auf der Restfläche umzusetzen.

Die Anlage der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen hat spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen.

## 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 54.100 qm

Davon:

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet              | 42.214 qm |
| ▪ Verkehrsfläche                      | 4.827 qm  |
| ▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 4.118 qm  |
| ▪ Private Grünfläche                  | 2.941 qm  |

*Geplante Nutzungen*

Allgemeines Wohngebiet

## 5 Durchführung

*Durchführung von Kompensationsmaßnahmen*

Außerhalb des Plangebietes des BP W26 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht notwendig.

*Durchführung der Gesamtmaßnahme*

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W26 zu rechnen. Notwendige Rodungsmaßnahmen (soweit nicht im Winter 2017/ 2018 realisiert) können im Winter 2018/2019 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2019 zu rechnen.



### *Kosten*

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

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

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 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)

