

# Stadt Beeskow

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kernstadt“

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

### 3. Änderung

---



Auftraggeber:

Stadt Beeskow

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt

Bearbeitungsstand:

März 2019

**Satzung**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### ***I. Erläuterungen***

1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung
2. Verfahren
3. Konkrete Anwendung
4. Inhalt der Satzung
5. Abgrenzung
6. Erläuterungen
7. Rechtsgrundlagen

### ***II. Anlagen***

1. Betriebsbeschreibung Wäscherei Spreeauenweg 5
2. Bestätigung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland für den ordnungsgemäßen Anschluß am zentralen Trinkwassernetz und die ordnungsgemäße Entsorgung über das zentrale Abwassernetz für den Betrieb Spreeauenweg 5

### ***III. Planteil***

- Bl. 1            Ausweisung des Innenbereiches  
                  für die Änderungsbereiche 1 und 2            M 1: 5000

**Erläuterung zur Klarstellung und Ergänzung eines im  
Zusammenhang bebauten Ortsteiles der *Stadt Beeskow Ortsteil Kernstadt***

**(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)  
3. Änderung der Satzung**

Erläuterungsbericht

---

**1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung**

Ausgangsüberlegung

Die planungsrechtliche Zuordnung eines Grundstücks zum unbeplanten Innenbereich oder zum Außenbereich hat erhebliche Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Gehört ein Grundstück zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, erfolgt eine Bewertung des Grundstücks nach **§ 34 BauGB** und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wenn die nähere Umgebung des Grundstücks einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, sog. faktisches Baugebiet, richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift der BauNVO.

Liegt ein Grundstück im Außenbereich, ist es nach **§ 35 BauGB** zu bewerten und dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um ein "privilegiertes" Vorhaben oder "sonstiges" Vorhaben handelt.

"Privilegierte" Vorhaben sind gemäß § 35 (1) BauGB dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Alle anderen Vorhaben sind "sonstige" Vorhaben und sind gemäß § 35 (2) BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Da sonstige Vorhaben im Allgemeinen öffentliche Belange beeinträchtigen, hat dies für gewöhnlich eine Unzulässigkeit von Bauvorhaben zur Folge.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB bereitet in der Praxis jedoch sehr häufig Schwierigkeiten.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit (nicht gleichbedeutend mit grundsätzlicher Baugenehmigung!) eines Grundstücks begründet, aber der Außenbereich von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, entsteht ein Bedürfnis beide Bereiche eindeutig abzugrenzen.

Aus diesem Bedürfnis leitet sich die Zielsetzung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ab.

Zielsetzung

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen Zweifel über die Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich und eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

Für die Stadt Beeskow ist eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorhanden. Die Rechtskraft dieser Satzung besteht seit dem 25.02.2000. Die Satzung umfaßt das Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow (Kernstadt) ohne die ehemals selbständigen Ortsteile (Bornow, Kohlsdorf, Oegeln, Schneeberg). (Verweis auf Plan und Begründung vom 12.01.2000)

2012/2013 wurde diese Satzung mit der 2. Änderung überarbeitet.

Diese Änderung der vorhandenen rechtskräftigen Satzung hatte 2 Ziele:

1. Die Satzung wird auf einer neuen Kartengrundlage erarbeitet (die rechtskräftige Satzung hat die topographischen Karten TK 10 zur Grundlage, dargestellt im Maßstab 1:5000; die 2. Änderung der Satzung hat die Flurkarte zur Grundlage. Entsprechend ergeben sich im Bereich der Satzungsgrenze vereinzelt Präzisierungen, die jedoch inhaltlich nicht zu Änderungen führt. Die Erstellung der Satzung auf der neuen Kartengrundlage hat eine bessere Arbeitsgrundlage für weitere Entscheidungsprozesse (z.B. Bauordnungsverfahren) zum Ziel. Die Grenzen der Satzung lassen sich so besser definieren.
2. Im Rahmen der 2. Änderung sollen weitere Teile des Ortsteiles in die Satzung einbezogen werden.

Die Satzung in der Fassung der 2. Änderung ist seit dem 30.04.2013 rechtskräftig.

Mit der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen für 2 Areale der Kernstadt Beeskow Überarbeitungen wie folgt aufgenommen werden:

*Änderungsbereich 1 - Vorheider Weg, nördlich der Bahnlinie (= Ergänzungsfläche 2 in der rechtskräftigen Satzung)*

Änderung einer textlichen Festsetzung, Ausdehnung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Änderungsbereich 2 – Spreeauenweg, nordwestlich der B 246 (= Ergänzungsfläche 22 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen)*

Aufnahme einer Ergänzungsfläche in die Satzung

### Rechtliche Grundlage

Um eine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches zu erreichen, hat der Gesetzgeber gemäß § 34 (4) BauGB die Gemeinden ermächtigt, durch Satzungen den Innenbereich festzulegen.

Es werden nach § 34 BauGB drei Arten von Innenbereichssatzungen unterschieden, die im folgenden vorgestellt werden.

- Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB). Diese Satzung wird **Feststellungs- oder Klarstellungssatzung** genannt. Ihr Ziel ist die Beseitigung von Zweifeln bei der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs. Dabei werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festgelegt.
- Die Gemeinde kann durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§ 34 (4) Satz 1 Nr.2 BauGB). Diese Satzung wird als **Entwicklungssatzung** bezeichnet. Die Festlegung derartiger Bereiche hat zur Folge, daß sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundstücken im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.
- Die **Ergänzungssatzung** (§ 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Auf diese Weise erhalten vormalige Außenbereichsflächen Baulandqualität. Voraussetzung ist stets, dass diese Entwicklung städtebaulich vertretbar und die einzubeziehenden Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind (Bildung eines städtebaulichen Rahmens). Das bloße Angrenzen reicht nicht, um eine Einbeziehung zu begründen. Eine Abrundung ist nicht Voraussetzung.

Die Innenbereichssatzungen dienen damit, neben den Fällen der Klarstellung der Rechtslage, vor allem dem erleichterten Fortentwickeln vorhandener Siedlungsansätze. Gesetzgebungspolitisch vermeidet das Gesetz eine weitere Ausweitung der Genehmigungsfälle nach § 35 BauGB zugunsten einer zum Teil erleichterten Inanspruchnahme des § 34 BauGB, jedoch nur eingebunden in eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ferner räumt der Gesetzgeber mit dem § 34 (5) den Gemeinden die Möglichkeit ein, in Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, zum Beispiel über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, Bebauungstiefen, zu treffen. Entsprechend ist § 9 (6) anzuwenden.

Der Gesetzgeber hat mit Fassung des BauGB 2004 beschlossen, die § 34 Abs. 4 Sätze 3 bis 5 (alte Fassung) aufzuheben. Damit sind die Innenbereichssatzungen von der Umweltprüfung ausgenommen. (s. auch § 34 Abs. 5 BauGB „Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB“)

## 2. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 3. Änderung der Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Entsprechend § 34 (6) sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 gilt diese Regelung nicht.

Da beide Änderungsbereiche Ergänzungsflächen betreffen, sind die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 statt. Es sind keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

### *Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung*

Grundsätzlich müssen für die Bebaubarkeit der Ergänzungsflächen die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) aus dem angrenzenden (Innen-)Bereich entnommen werden. Unabhängig davon können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB (nur) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Festsetzungen sind zu begründen. Sie müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die für den Änderungsbereich 1 (Vorheider Weg) vorgenommene Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,4 wurde nicht begründet. Es ist darauf zu achten, dass hier Gebäude entsprechend der Umgebungsbauung, mit Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung, entstehen (bezogen auf die Grundfläche der Gebäude). **(1a)**

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen: In den Absätzen 2 und 3 wird die Änderung der GRZ für die Ergänzungsfläche 2 bestimmt. Grundsätzlich ist das richtig, da die Nummerierung der Flächen aus der gültigen Satzung stammt. Um Irritationen auszuschließen sollte die textliche Festsetzung im Abschnitt drei folgendermaßen ergänzt werden: "Ergänzungsfläche 2 im Änderungsbereich 1". Für die hinzukommende Ergänzungsfläche (Änderungsbereich 2) ist über eine Nummerierung nachzudenken. **(1b)**

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

- Gegen die vorgesehene Einbeziehung der Ergänzungsfläche 1 am Vorheider Weg bestehen naturschutzfachlich keine Einwände.
- Auch gegen die Einbeziehung der Ergänzungsfläche 2 am Spreeauenweg bestehen naturschutzfachlich keine Einwände. Bei der Festlegung der Fläche für Ausgleich und Ersatz ist jedoch folgender Sachverhalt zu beachten. Der Spreeauenweg ist gekennzeichnet durch eine straßenbegleitende Bebauung und den dahinterliegenden Garten. Die

Grundstücke einschließlich Gärten schließen im hinteren Bereich in etwa gleicher Höhe ab. Die Begrenzung der Ergänzungsfläche 2 sollte daher einschließlich der Fläche für Ausgleich- und Ersatz (bei Gehölzpflanzungen) analog erfolgen. Die Bereitstellung der vorgesehenen umfangreichen Maßnahmenfläche wird grundsätzlich begrüßt, hier sollte dann aber langfristig eine extensive Grünlandnutzung etabliert werden. In Bezug auf den Verlust der Ackerbrache wäre dies die geeignetere Kompensationsmaßnahme. Somit wäre eine Kompensation der Beeinträchtigungen in gleichartiger Weise möglich (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). **(2)**

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

Keine Einwände

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

Keine Einwände

*Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz*

- Dem Vorhaben wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgender Punkte, zugestimmt.
- Die Erschließung eines Grundstückes ist gemäß § 123 BauGB Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Im Einzelnen gehört zur Erschließung der Anschluss an das öffentliche Straßen und Wegenetz sowie an das Versorgungsnetz (Abwasseranschluss, Elektrizitätsanschluss, verkehrsgerechte Anbindung an eine Straße, Wasseranschluss, Löschwasserbereitstellung (Grundschutz)). Die Regelungen des Baugesetzbuches beziehen sich auf die bauplanungsrechtlichen Aspekte der öffentlichen Erschließungsanlagen bis hin zu den privaten Grundstücksgrenzen, während die Regelungen der jeweiligen Landesbauverordnung auf die bauordentliche Erschließung auf dem Grundstück selbst bezogen sind.
- Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 4, 8e BauGB geltend. Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1BbgBKG eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Wie dies erfolgen soll, geht aus den Planunterlagen nicht hervor. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" erfüllt sind. (Pkt 3.1 WBbgBKG). Durch die eingereichte Planung wird in den Baugebieten ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Es bedarf einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellt. Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. **(7)**
- *Verkehrsflächen* - Beide Klarstellungsgebiete liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die bauplanungsrechtliche verkehrliche Erschließung, die einen ungehinderten Zugang für die Feuerwehr gestattet, ist nur bedingt gewährt. Der Änderungsbereich 1 ist unproblematisch. Im Änderungsbereich 2 ist zu begrüßen, dass die Sackgassensituation der öffentlichen Verkehrsfläche „Spreeauenweg“ mit Übergang zu einem Feldweg eine Wendeanlage in ca. 240m bekommen soll. Dennoch ist ein Begegnungsverkehr mit Einsatzfahrzeugen wegen einer geringen Fahrbahnbreite von 3,5 m bis 4,3 m nicht gewährleistet. Bei Einfahrt aus der Frankfurter Chaussee in den Spreeauenweg ist ferner die geplante Wendeanlage wegen einer leichten Kurvenführung und den bestehenden Gebäuden und Anlagen, nicht einsehbar. Nach ca. 120 m, d. h. im Bereich der Klarstellungsfläche ist eine Ausweichbucht vorzusehen. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten) sind, müssen mind. die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" erfüllen. Diese sind auch gemäß der "Liste der technischen Baubestimmungen" in der Straßen-Bauklasse VI auszubilden.

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG technische Bauaufsicht*

- Zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Beeskow werden nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert:
- Auf der Planzeichnung ist das Datum der Rechtskraft der 2. Änderung zu korrigieren.
- Seit 6.8.2018 ist der B-Plan Vorheider Weg außer Kraft gesetzt. Demzufolge ist hier in der Zeichnung der Änderung die Kennzeichnung der neuen Rechtslage anzupassen. **(3)**

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Untere Denkmalschutzbehörde*

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) aufmerksam gemacht. - Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 2111822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.
- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Satzungsänderung nicht berührt.

*Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung, SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten*

- Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes ist folgendes zu beachten:
  - Die Verkehrserschließung des Gebietes ist derart zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und das Befahren mit Fahrzeugen der Müllentsorgung gewährleistet sind. Eine der Technologie der Abfallentsorgung entsprechende Verkehrsfläche ist anzubieten. **(4)**
  - Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Auftragnehmer gemäß § 45 StVO Absatz 1 bis 3 unter Vorlage eines Bauablauf- sowie Verkehrszeichenplanes (Regelplan für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen), bei lichtsinalgeregelter halbseitiger Sperrung der Fahrbahn eines Signalzeitenplanes oder bei einer Vollsperrung der Fahrbahn eines Umleitungsplanes, von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ( Landkreis Oder-Spree, Straßenverkehrsamt, 15517 Fürstenwalde, Hegelstraße 23 A, Tel. 03361/599-2361 ) die verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Die Antragstellung hat ca. 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

*Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung*

- Aus Sicht des Sachgebietes werden folgende Hinweise gegeben: Gemarkung Beeskow, Flur 20, Flurstück 617 (teilw.) ist im Agrarförderantrag 2018 von Herrn Worrink beantragt. Es handelt sich dabei um Brachland. Dennoch sollte der Landwirt rechtzeitig über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt werden, um diese Fläche im Agrarförderantrag 2019 nicht mehr zu berücksichtigen.
- Dem Vorhaben steht aus landwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5*

Belange der Raumordnung stehen derzeit nicht entgegen.

*Landesamt für Umwelt*

- Immissionsschutz
- Änderungsbereich 1 - Die Erhöhung der GRZ sowie die Erweiterung der Ausgleichsfläche berühren keine immissionsschutzrechtlichen Belange. Hinweis: Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Einwirkungsbereich der südlich angrenzenden Regionalbahnstrecke (siehe Begründung, S. 11). Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete im südlichen Teilbereich der Ergänzungsfläche deutlich überschritten werden. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sollte möglichst ein

Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen werden. Dies sollte im Erläuterungsbericht der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschrieben und ggf. in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

- Änderungsbereich 2 - Anhand der in der Begründung dargestellten Art bzw. Nutzungsumfang der vorhandenen Wäscherei ist ein Nutzungskonflikt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Weitere Nutzungen, die im Konflikt zur geplanten Ergänzungsfläche stehen, sind nicht bekannt.

Fazit - Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beeskow keine Bedenken. **(5)**

- Wasserwirtschaft

*Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen* - Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 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 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

- Naturschutz

Der Fachbereich hat keine Stellungnahme abgegeben.

*Landesbetrieb Straßenwesen*

Nach Sichtung der Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Betroffenheit mit Planungen der Straßenbauverwaltung bestehen. Aus Sicht des Landesbetriebes wird der 3. Änderung zugestimmt.

*Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR*

- Der Änderungsbereich Vorheider Weg ist bereits flächenmäßiger Bestandteil der Satzung von Beeskow. Hier soll das Maß der baulichen Nutzung von 0,2 auf 0,4 angehoben werden. Hiergegen melden die Verbände keine Bedenken an, zumal die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Osten um ca. 10m ausgedehnt wird. So kann der erhöhte Eingriff (insb. in das Schutzgut Boden) ausreichend kompensiert werden.
- Der Bereich Spreeauenweg soll neu in den Satzungsbereich integriert werden. Hier soll eine Lücke von ca. 3.300m<sup>2</sup> zwischen bereits strassenseitiger Bebauung geschlossen werden. Es wird mit ca. 4 Eigenheimgrundstücken gerechnet. Die anlagebedingten Eingriffe sollen mittels Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Die Verbände kritisieren immer wieder, dass Mehrversiegelungen oftmals mit Kompensationspflanzungen ausgeglichen werden sollen. Die Verbände sehen dies als keine adäquate Massnahme an und fordern doch die Kommunen auf, geeignete Entsiegelungsmassnahmen zu benennen. Dennoch melden die Verbände hier keine grundsätzlichen Bedenken an, wenn –wie beabsichtigt- nur in einer Grundstückstiefe von 30m eine zukünftige Bebauung möglich sein wird. Der vorhandene Wäschereibetrieb im derzeitigen ausmaß wird nicht als Problem/Konflikt zu möglicher Nachbarwohnnutzung angesehen.
- Hinsichtlich der Kompensationspflanzungen sollte für beide Ergänzungsflächen festgesetzt werden, dass ausschliesslich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten, Hochstamm-Obstgehölze mit regionaltypischen Sorten oder Wildobstarten Verwendung finden. Eine entsprechende Pflanzliste ist der Satzung beizufügen.
- Bei der Pflanzung von Sträuchern ist zu entscheiden, ob auch Blühgehölze, die nicht heimisch sind aber für Insekten eine Nahrungsquelle darstellen, mit verwendet werden können.
- Darüber hinaus können Festsetzungen zur Befestigung von Stellflächen, Zuwegungen etc. ergänzt werden. Die Verbände fordern hier, dass der Aufbau in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise erfolgt. Einzäunungen sind für Kleintiere durchlässig zu errichten (sockellos). Abgesenkte Bordsteine, engmaschige Gullis, Kellerschächte etc. verhindern ebenso, dass Kleintiere beeinträchtigt, verletzt oder gar getötet werden. **(6)**

*Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst*

- Zur Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.
- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

*Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

*Wasser- und Bodenverband "Mittlere Spree " Beeskow*

- Zur 3.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kernstadt" der Stadt Beeskow gibt der Wasser- und Bodenverband seine Zustimmung mit folgenden Hinweisen/Forderungen:
  - Der Änderungsbereich 1 (Vorheider Weg) grenzt südlich direkt an ein Gewässer 2. Ordnung, Der Graben wird im Kataster des Verbandes unter der Nummer 191000 geführt.
  - Für die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung sind die im Land Brandenburg flächendeckend gegründeten Wasser- und Bodenverbände verantwortlich (§79, Abs,1 Brandenburgisches Wassergesetz), Die Paragraphen 30 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §84 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) und §8 der Satzung des Verbandes regeln die Benutzung der Grundstücke im Interesse der Gewässerunterhaltung, Danach sind Anlieger dazu angehalten, an den vom Verband zu unterhaltenen Gewässern einseitig einen mindestens 5m breiten Arbeitsstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, für die maschinelle Unterhaltung vorzuhalten. Aufgrund der Bedeutung und der Lage (direkt am Bahndamm) des Gewässers fordert der Wasser- und Bodenverband absolute Freihaltung des 5m breiten Arbeitsstreifens. Dieser Bereich darf weder bebaut, bepflanzt noch eingezäunt werden, Dem Verband ist die uneingeschränkte Durchfahrt zu gewähren.

Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

*Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland*

- Die Ergänzungsfläche in der Gemarkung Beeskow, Flur 6, Flurstücke 505 - 510 ist bereits trink- und abwasserseitig erschlossen. Von Seiten des WAZV Beeskow bestehen keine Einwände bzw. Ergänzungen.
- Bei der Ergänzungsfläche in der Gemarkung von Beeskow, Flur 20, Flurstücke 495, 616 (tlw.) und 617 (tlw.) befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE90) und eine Abwasserdruckleitung (PE63) in der Zufahrtsstraße. Die Erschließung der einzelnen Wohnparzellen hat durch den Investor/Eigentümer nach Absprache mit dem WAZV zu erfolgen. Die zu errichtenden Pumpwerke und Leitungen können nach Fertigstellung unentgeltlich an den WAZV übertragen werden.
- Die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Vorheider Weg und in der Frankfurter Chaussee in Beeskow erlaubt die Entnahme von 48 m<sup>3</sup>/h (Grundschutz) für einen Zeitraum von 2 Stunden. Im Spreeauenweg ist das nicht mehr gewährleistet, dort sind ca. 30m<sup>3</sup>/h verfügbar. Die Löschwasserversorgung muss für diesen Bereich über die Frankfurter Chaussee abgesichert werden. Die Feuerwehr muss die Verwendungsfähigkeit der Hydranten bezüglich ihrer Lage überprüfen. Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise, können alle Hydranten zur Löschwasserentnahme herangezogen werden.
- Hinweise: Die Hydranten sind im Abstand von 2 Jahren durch die Feuerwehr Beeskow einer wiederkehrenden Prüfung nach DVGW- Arbeitsblatt W 331 zu unterziehen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren. Da bei der Überprüfung keine Mengenmessung durchgeführt wird und die Bauart der Hydranten unbekannt ist, sollte die Löschwasserversorgung über 2 Hydranten erfolgen, um die erforderliche Entnahmemenge zu gewährleisten. Sofern sich keine technologischen Bedingungen im Wasserwerk oder Rohrnetz ändern, gilt diese Bestätigung für 5 Jahre und ist danach beim Wasser- und Abwasser-

zweckverband zur Verlängerung vorzulegen. Über eventuell auftretende Veränderungen informiert der WAZV die Stadtverwaltung Beeskow. (7)

#### *EWE Netz GmbH*

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
- Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

#### *GDMcom*

- Bezugnehmend auf die Planung erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, Gas-LINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG \*, 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.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorgenannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

#### *Freiwillige Feuerwehr Beeskow*

In dem Bereich der Straßen in Beeskow, Vorheider Weg und Spreeauenweg wurden für die Feuerwehr Löschwasserentnahmestellen montiert. Das Arbeitsblatt W 405 nach dem DVGW Regelwerk gilt für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs. Es ist für die Planung und dem Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete für Bauvorhaben anzuwenden. Dabei kann zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz unterschieden werden.

Nach dem Plan der Erfassung von Löschwasserentnahmestellen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland handelt es sich bei den Hydranten um 80 mm große Anschlussleitungen. Bei den genannten Standorten der Anschlussleitungen zur Löschwasserentnahme um den Bereich Vorheider Weg Flur 6, Flurstücke 505 – 511 handelt es sich um folgende Unterflurhydranten:

1. Vorheide 37 ca. 150 m entfernt
2. Vorheide 14 ca. 190 m entfernt
3. Wachholderring 11 / 15 ca. 200 m entfernt

Am 11.11.2018 hat die Freiwillige Feuerwehr Beeskow Ortswehr Neuendorf die Hydranten hier letztmalig überprüft.

Bei den genannten Standorten der Anschlussleitungen zur Löschwasserentnahme um den Bereich Spreeauenweg Flur 20, Flurstücke 153/1, 495, 616, 617 teilw. handelt es sich um folgende Unterflurhydranten:

1. Frankfurter Chaussee / Ecke Hannemane ca. 200 m entfernt
2. Spreeauenweg 7 ca. 160 m entfernt

Am 22.08.2017 hat die Freiwillige Feuerwehr Beeskow Löschzug Beeskow die Hydranten hier in diesem Bereich letztmalig überprüft.

Die Wasserlieferung eines Hydranten ist abhängig von:

- dem Druck im Rohrnetz
- der lichten Weite des Hydranten

- und dem Durchmesser der Rohrleitung

Die genauen Angaben zur Wasserlieferung und Leistungen der Löschwasserentnahmestellen müssen Sie sich beim Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland bestätigen lassen. Laut Faustregel berechnet die Feuerwehr die Wasserlieferung pro Minute bei Unterflurhydranten wie folgt: Rohrleitungsdurchmesser x 10 = l/min. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Regelwerkverzeichnis zu ermitteln. Damit im Brandfalle ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht, sollten in angemessenen Abständen Löschwasserentnahmestellen der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Folgende Abstände werden in geschlossenen Ortschaften häufig gewählt:

- in offenen Wohngebieten etwa 140 m
- in geschlossenen Wohngebieten etwa 120 m
- in Geschäftsstraßen etwa 100 m

Im Bereich Vorheider Weg und im Spreeauenweg in Beeskow sind für den Löschwasserbedarf, in den vorgegebenen Abständen, keine Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 der mittleren Größe angelegt.

Es können für die Brandbekämpfung auch zwei Tanklöschfahrzeuge (9.000 Liter) der Feuerwehr Beeskow eingesetzt werden, diese könnten aber zeitgleich auch in anderen Einsätzen eingebunden sein oder die Fahrzeuge sind nicht einsatzbereit. Somit wären die Fahrzeuge der Feuerwehr Beeskow nicht einsetzbar, und Tanklöschfahrzeuge anderer Gemeinden hätten einen weitaus größeren Anfahrtsweg zum Einsatz. Hier müssen die Aufsichtsbehörden des Landkreises Oder – Spree die Mindestanforderung nach der Nutzung und den Bebauungsplänen festlegen. **(7)**

*Zu (1a)* - Die Erhöhung der GRZ für den beschriebenen Bereich ergibt sich aus der baulichen Entwicklung/ Verdichtung der Umgebung in den letzten Jahren (gegenüberliegende Straßenseite, auch im Bereich des inzwischen aufgehobenen BP W3) – s. auch Luftbild S. 14 der Begründung. Analog ist der Änderungsbereich der Satzung straßenbegleitend für eine Eigenheimbebauung vorgesehen. In der Satzung ist der „bebaubare Bereich“ mit der festgesetzten GRZ ausgewiesen. Bestandteil der Grundstücke werden jedoch auch die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesenen Bereiche. Somit entstehen hier Grundstücke analog zur Umgebung – Bebauungskonzentration im Bereich nahe der Erschließungsstraße, dahinter Gartenlandschaft. Somit relativiert sich die festgesetzte GRZ, die GRZ bezogen auf das Gesamtgrundstück ist somit wesentlich niedriger, sodaß eine Bebauungsdichte geringer als z.B. im gegenüber liegenden Bereich des ehemaligen BP W3 zu erwarten ist (analog der sich nördlich an den Änderungsbereich anschließenden Grundstücke).

*Zu (1b)* - Die Ergänzung in der textlichen Festsetzung wird wie vorgeschlagen vorgenommen. die Anregung zur Nummerierung wird aufgegriffen, die Fläche wird als fortlaufende Änderung Nr. 22 geführt. Dies wird in der Begründung dargestellt, die fortlaufende Nummerierung wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

*Zu (2)* - Der Anregung wird wie folgt gefolgt – die Fläche „A“ in diesem Bereich ist von Südwesten nach Nordosten in der Nutzung analog zur Ergänzungsfläche „7“ wie folgt zu unterteilen – ¼ der Fläche als Gartenland, ¾ der Fläche für eine extensive Grünlandnutzung. Bei letzterem sind untergeordnet Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen im Randbereich zulässig. Dies wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert, die Ausweisungen in der Planzeichnung bleiben wie im Entwurf dargestellt.

*Zu (3)* - Die Korrektur erfolgt (30.04.2013 statt 29.04.2013). Die Zeichnung wird angepasst, der B-Plan Vorheider Weg wird entfernt.

*Zu (4)* - Die angesprochene Erschließung ist grundsätzlich gegeben, auf Anregung der Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz wird zusätzlich zur bereits vorgesehenen Wendeanlage nordwestlich des derzeit letzten bebauten Grundstücks (Ergänzungsfläche „7“) eine Ausweichstelle angelegt.

*Zu (5)* - Die Angaben des LfU werden als Hinweis in die Planzeichnung und in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Zu (6) - Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung. Die im Entwurf vorgeschlagenen Maßnahmen (die auch von der uNB LOS mit der Ergänzung „Etablierung einer langfristigen extensiven Grünlandnutzung“ akzeptiert werden) werden beibehalten.

Die sonstigen Hinweise/ Anregungen werden als Empfehlungen gesehen, textliche Festsetzungen werden nicht dafür in die Satzung aufgenommen, da es sich um eine Ergänzungsfläche im Rahmen einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung handelt (hier sind nur vereinzelte textliche Festsetzungen zulässig), nicht um einen Bebauungsplan.

Zu (7) - Durch die unzureichende Menge an Löschwasser im Spreeweg ist bei zu weiter Entfernung des Hydranten in der Frankfurter Chaussee die fehlende Löschwassermenge durch alternative Möglichkeiten (Brunnen, Löschwasserteich) zu erbringen (Die Entfernung Einmündung Spreeweg in die Frankfurter Chaussee bis zum letzten durch die Satzungsänderung bebaubaren Grundstück beträgt ca. 215m). Die Kosten dafür sind durch den Vorhabenträger/ Bauherrn zu tragen. Der Sachverhalt wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Beeskow und dem Antragsteller der Satzungsänderung im Spreeweg.

Durch die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung. Es werden lediglich Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt bzw. textliche Festsetzungen präzisiert ohne dass inhaltliche Änderungen vorgenommen werden. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist deshalb nicht notwendig. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann somit gefasst werden.

#### Einordnung der Änderungsflächen zu naturschutzfachlichen Schutzgebieten

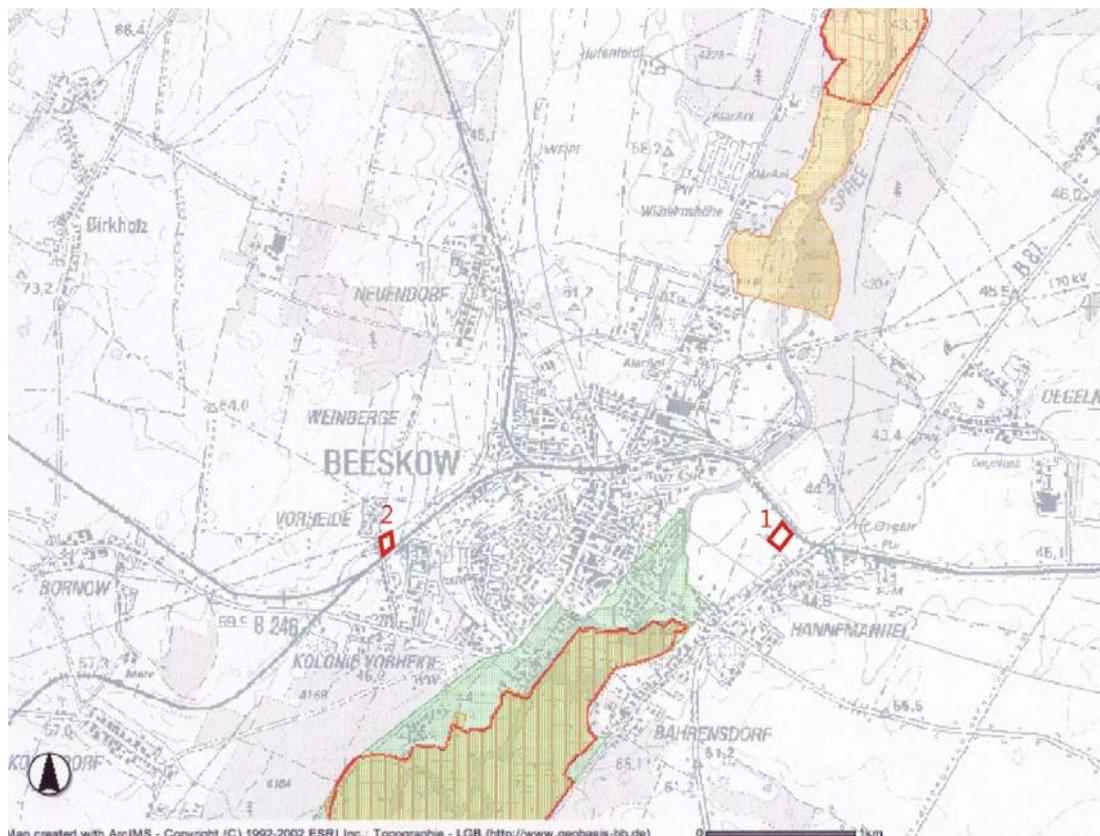


Bild – Darstellung Schutzgebiete – grün = LSG, rot schraffiert = NSG, orange FFH-Gebiete, rote Flächen = Änderungsbereiche FNP

## Einordnung der Änderungsflächen in den FNP der Stadt Beeskow

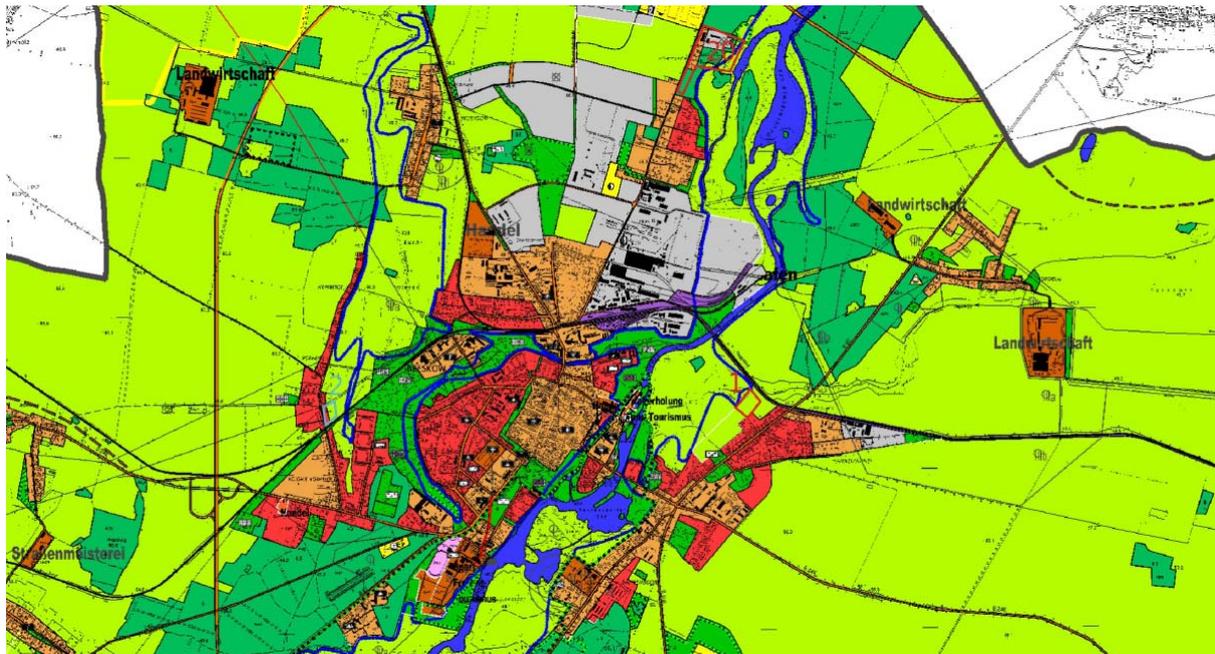


Bild – FNP mit eingetragenen Änderungsbereichen  
Satzungsbereich Änderungen (rote (1), hellblaue (2) Umrandung)

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Eingetragen im FNP als
1 (= <i>Ergänzungsfläche 2 in der rechtskräftigen Satzung</i> )	Vorheider Weg	Wohnbaufläche, Landwirtschaftsfläche
2 (= <i>Ergänzungsfläche 22 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen</i> )	Spreeauenweg	Landwirtschaftsfläche

### 3. Konkrete Anwendung

Gemäß der Ausgangsüberlegungen und der rechtlichen Grundlage haben die Stadtverordneten zur Umsetzung der Zielvorstellungen die Aufstellung der 3. Änderung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB** für den Bereich „Kernstadt“ beschlossen.

### 4. Inhalt der Satzung

Inhalt der Satzung ist die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da der Bereich genau beschrieben werden muss, wurde für die Darstellung eine Planunterlage im Maßstab 1:5000 gewählt. Zur Erstellung der Planunterlage wurden vorhandene Katasterunterlagen verwendet.

Es ist zu beachten, daß die vorliegende Karte nicht in allen Belangen den momentanen Gegebenheiten entspricht. So ist über den Gebäudebestand, Katastergrenzen und Einfriedungen hinaus die Topographie des Areals nur unvollständig aus den Karten zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Vorgehensweise eine amtliche Vermessung nicht ersetzen kann, und der auf diese Art und Weise eingetragene Gebäudebestand keinerlei Ansprüche auf eine absolute Genauigkeit erheben kann. Die hier vorliegenden Plangrundlagen sind für die Entnahme von Maßen nicht geeignet!

## 5. Abgrenzung

Aufgrund der rechtlichen Grundlage wurde der Innenbereich im Entwurf zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow „Kernstadt“ durch 1 Ergänzungsfläche vervollständigt, für eine bereits rechtskräftige Ergänzungsfläche werden Änderungen in den Festsetzungen vorgenommen.

Schwier (S. 29, 1992) betont, daß die Begrenzung der Innenbereichs - Satzung rechtlich grundsätzlich keine Auswirkungen auf die **konkrete** Überbaubarkeit einer Grundstücksfläche hat, aber aus **Gründen der Rechtsklarheit** für die betroffenen Bürger sich empfiehlt, die Begrenzung einer Innenbereichs - Satzung dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausmachen. Damit soll insbesondere Irrtümern vorgebeugt werden, daß eine Innenbereichs - Satzung bei sehr tiefen Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet.

Da in Teilbereichen die Bebauung auf einzelnen benachbarten Grundstücken sehr stark springt, lassen sich im Entwurf aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie der Empfehlung folgend die Grenze dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, derart mögliche Irrtümer nicht gänzlich ausschließen.

### Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlicher Siedlungsteile

"In den Geltungsbereich einer Innenbereichs-Satzung sind grundsätzlich alle Flächen einzu beziehen, die aufgrund ihrer Nutzung funktionell zur Siedlung gehören. Dies gilt auch für Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungsart baulich so gut wie nicht genutzt werden" (Schwier, S. 28, 1992).

Im Rahmen der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow werden keine derartigen Flächen behandelt.

## 6. Erläuterungen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow „Kernstadt“ 3. Änderung fügt folgende Flächen der bestehenden Satzung zu:

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Prägende Nutzung im Bestand
2 (= <i>Ergänzungsfläche 22 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen</i> )	Spreeauenweg (Flur 20, Flurstücke 153/1, 495, 616, 617 tlw.)	Wohnen, Gewerbe (Reinigungsbetrieb) Ackerbrache

Für folgende Flächen, die bereits Bestandteil der Satzung sind, werden Änderungen in den Festsetzungen vorgenommen:

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Prägende Nutzung im Bestand
1 (= <i>Ergänzungsfläche 2 in der rechtskräftigen Satzung</i> )	Vorheider Weg (Flur 6, Flurstücke 505 bis 511)	Ackerbrache

### *Bestand, Bewertung des Eingriffs bei den Ergänzungsflächen*

#### Änderungsbereich 1 – Vorheider Weg (= Ergänzungsfläche 2 in der rechtskräftigen Satzung)

Die Änderungsfläche ist eine bestehende **Ergänzungsfläche** (in der rechtskräftigen Satzung als Ergänzungsfläche Nr. 2 aus der rechtskräftigen Satzung 2000 bezeichnet). Hier ist beabsichtigt, die textliche Festsetzung „(2) Ergänzungsfläche 2: (1.1)“ dahingehend zu ändern, dass das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) von 0,2 auf 0,4 geändert wird. Des Weiteren wird die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Osten ausgedehnt.

Die Fläche ist als Ergänzungsfläche bereits Bestandteil der ehemals rechtskräftigen Satzung aus dem Jahr 2000 und hätte entsprechend bebaut werden können. In der derzeit rechtskräftigen Satzung aus dem Jahr 2013 ist die Fläche (einschließlich der textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 2000) ohne Veränderungen übernommen worden. Neben der o.g. Festsetzung zur GRZ sind dies Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung (das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücke zu versickern, alle zu befestigenden Flächen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen) und zur Bepflanzung der Ausgleichsfläche der Ergänzungsfläche 2 (je angefangene 125 m<sup>2</sup> versiegelbare Fläche ist 1 Laubbaum (StU 12/14, Pflanzabstand mind. 15 m) oder 3 Sträucher entsprechend Pflanzliste anzupflanzen; der Ausgleich ist zu 1/3 durch die Anpflanzung von Laubbäumen und zu 2/3 durch die Anpflanzung von Sträuchern zu leisten; die Laubgehölze sind in einer mehrstufigen Hecke entlang der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche als Übergang von der bebaubaren Siedlungsfläche in die offene Flur (Luchwiesen) anzupflanzen).

Die Fläche bildet die die Gegenseite eines bereits bebauten Bereichs (Eigenheimbebauung). Richtung Norden und Süden schließt ebenfalls straßenbegleitend eine Eigenheimbebauung an.

Die bestehende Ergänzungsfläche hat im bebaubaren Bereich eine Tiefe von ca. 25 m, die daran anschließende Ausgleichsfläche hat in der rechtskräftigen Satzung eine Tiefe von ca. 25 m und wird durch die 3. Änderung um ca. 10 m erweitert.

Da die Ergänzungsfläche als solche bereits Rechtskraft besitzt und lediglich das Maß der baulichen Nutzung durch die 3. Änderung geändert wird, werden die einzelnen Schutzgüter durch die 3. Änderung nicht mehr belastet als im bereits rechtskräftigen Plan verankert, mit Ausnahme des Schutzgutes Boden. Durch die 3. Änderung der Satzung sind somit nur dafür Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

Großgehölze sind im Bestand nicht vorhanden. Der Zustand der Fläche (Ackerbrache, Staudenflur) hat sich seit Rechtskraft der Satzung nicht wesentlich verändert.

#### *Bewertung des Eingriffs*

##### *Schutzgut Mensch*

Die Prägung des Standortes durch Eigenheimbebauung ist bereits durch die benachbarten Bebauungen gegeben. Somit können sich auf der Ergänzungsfläche nur adäquate Nutzungen ergeben. Gegenüber der rechtskräftigen Satzung treten hier keine Veränderungen auf.

Das als (bebaubare) Ergänzungsfläche eingetragene Areal hat eine Größe von ca. 4.000 qm. Es ist auf der Ergänzungsfläche mit 7-8 neuen Eigenheimgrundstücken zu rechnen.

Mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Ergänzungsfläche nicht zu rechnen. Die Verkehrserschließung für den Änderungsbereich erfolgt über den unmittelbar anliegenden Vorheider Weg.

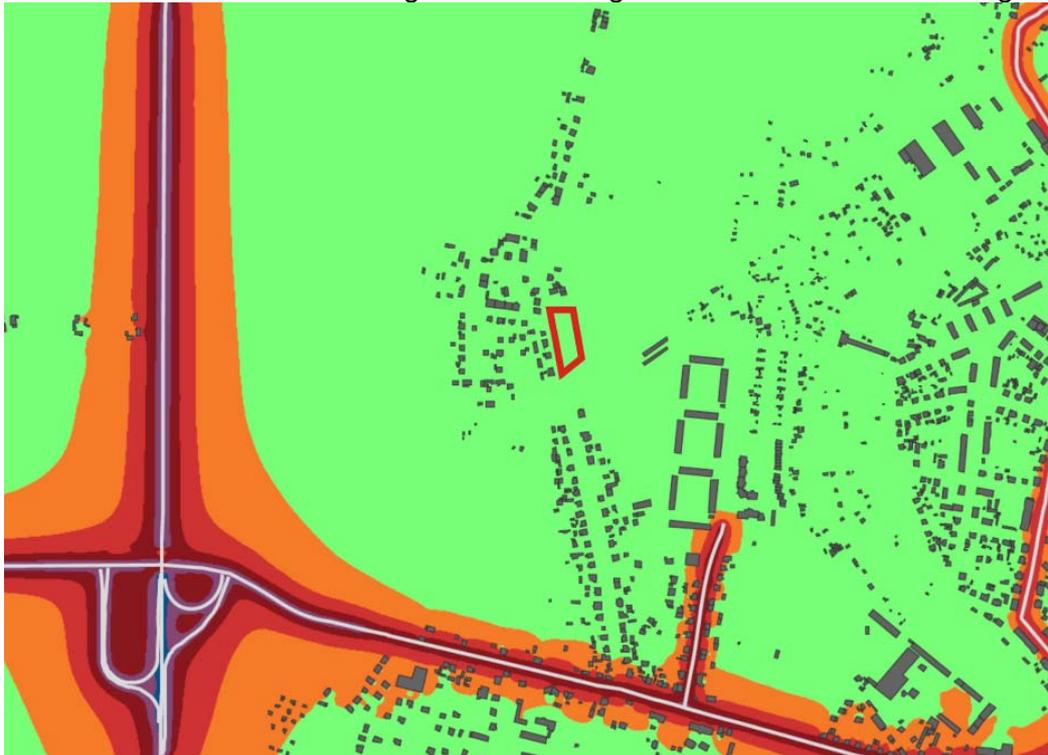
Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 1 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen zu erwarten, die zu Grenzwertüberschreitungen (Lärm, Luftschadstoffe) führen.

Durch die geplante Nutzung wird sich der Kfz-Verkehr in Nachbarschaft zum Änderungsbereich nicht so wesentlich verändern, dass damit spezielle Maßnahmen (Lärmschutz) verbunden werden müssen.

Die Kfz-Umgehungsstrecke (B87) der Stadt Beeskow befindet sich im Westen ca. 675 m entfernt von der Änderungsfläche, die nächstgelegene Hauptstraße (L 422, Storkower Straße) ca. 490 m.

Die Lärmauswirkungen auf den Änderungsbereich werden in den nachfolgenden Karten aufgezeigt.

Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Änderungsbereich 2 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L<sub>DEN</sub>, LUGV 2012; rote Linie = Änderungsbereich 1



Isophonen-Bänder L<sub>DEN</sub>  
in dB(A)

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

Isophonen-Bänder L<sub>Night</sub>  
in dB(A)

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



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L<sub>Night</sub>, LUGV 2012; rote Linie = Änderungsbereich 1

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 Änderungsbereich 1 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  und  $L_{Nicht}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen durch die Storkower Straße und die B 87 keine Überschreitung der Richtwerte am Tag und in der Nacht für den Änderungsbereich auftritt.

Die anfallenden Abfälle der Haushalte in der Nachbarschaft wurden bereits in der Vergangenheit dem kommunalen Abfallentsorgungsbetrieb angedient und getrennt nach Wertstoffen und Restmüll entsorgt. Änderungen im Regime der Abfallentsorgung durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 1 sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen und ungeordnete Abfallentsorgung sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten (Anschlußzwang), so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Von Bedeutung für den Änderungsbereich 1 in Bezug auf den Immissionsschutz ist jedoch unverändert die Beeskow durchschneidende Bahnlinie (RB 36) südlich des Änderungsbereichs 1. Die RB36 verbindet Königs Wusterhausen, südöstlich Berlins, mit Frankfurt (Oder) über Storkow, Wendisch Rietz, Beeskow und Müllrose.

Jedoch ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch hier kein neuer Sachbestand gegenüber der rechtskräftigen Satzung.

#### *Schutzgut Boden*

Aufgrund der bisherigen Festsetzung ergibt sich folgender Sachverhalt:

Zur Bebauung vorgesehene Fläche - 4000 qm x 0,2 (festgesetzte GRZ aus der rechtskräftigen Satzung = 800 qm / 125 qm = 7 Bäume oder 21 Sträucher. Durch die Regelung 1/3 durch Bäume und 2/3 durch Sträucher ergibt sich die Pflanzung von 3 Bäumen und 14

Sträuchern, die entsprechend Festsetzung an der Ostseite der Ausgleichsfläche zu pflanzen sind. (Durch § 19 (4) BauNVO erhöht sich die Zahl auf 10 Bäume oder 30 Sträucher bzw. 4 Bäume + 20 Sträucher)

Durch die Verdoppelung der GRZ durch die 3. Änderung ergibt sich folgender Sachverhalt:  
Zur Bebauung vorgesehene Fläche -  $4000 \text{ qm} \times 0,4 = 1.600 \text{ qm} / 125 \text{ qm} = 13 \text{ Bäume}$  oder 39 Sträucher. Durch § 19 (4) BauNVO ist die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen auf 0,6 zulässig  $\rightarrow 4000 \text{ qm} \times 0,6 = 2.400 \text{ qm} / 125 \text{ qm} = 20 \text{ Bäume}$  oder 60 Sträucher. Durch die Regelung 1/3 durch Bäume und 2/3 durch Sträucher ergibt sich die Pflanzung von 7 Bäumen und 40 Sträuchern, die entsprechend Festsetzung an der Ostseite der Ausgleichsfläche zu pflanzen sind. Dafür steht an der Ostseite der Ausgleichsfläche eine Länge von ca. 130 m zu Verfügung. Bei einem festgesetzten Mindestabstand der Bäume zueinander von 15 m würden bis 8 Bäume in einer Linie pflanzbar sein. Somit ist die Festsetzung aus der rechtskräftigen Satzung unveränderbar umsetzungsfähig.

#### *Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt*

Es ist davon auszugehen, dass die Niederschlagsversickerung weiter vor Ort erfolgen wird. Trotz des Ausmaßes der verdichteten und versiegelten Flächen in der Nachbarschaft im Bestand erfolgt die Niederschlagversickerung hier bislang über die unverdichteten Flächen der Grundstücke. Eine Anbindung des Areals an eine zentrale Entsorgung für die Regenwasserentsorgung ist nicht vorhanden und nicht möglich. Die geplante Tiefe der Grundstücke (über das in der Planzeichnung als bebaubare Fläche ausgewiesene Areal hinaus, die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sollen in die Grundstücksbildung einbezogen werden) mit einem unbebauten Bereich von ca. 50% = Ausgleichsfläche + der unbebaute Bereich innerhalb der Baufläche ergeben eine Versickerungsfläche von 80% der Grundstücksfläche. Der Änderungsbereich ist bereits vor der 3. Änderung der Satzung als bebaubar ausgewiesen.

Ein Entwässerungsgraben verläuft südlich der Änderungsfläche (Bahngraben Beeskow). Oberflächengewässer sind nicht berührt.

#### *Schutzgut Klima/ Luft*

Die Bereiche nördlich, südlich und westlich der Änderungsfläche sind bereits mit Eigenheimen bebaut. Die Änderungsfläche ist bereits in der rechtskräftigen Satzung für eine Bebauung vorgesehen. Mit der 3. Änderung wird lediglich der Versiegelungsgrad innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche erhöht. Sowohl im Rahmen der Grundstücksgestaltung als auch durch die festgesetzten Pflanzungen innerhalb der der Baufläche zugewiesenen Ausgleichsfläche (Bestandteil der zukünftigen Grundstücke) erfolgt die Pflanzung von bislang hier nicht vorkommenden Bäumen und Sträuchern. Eine Bebauung erfolgt lediglich straßenbegleitend.

Unter diesen vorgenannten Voraussetzungen werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

#### *Schutzgut Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen*

Der Änderungsbereich ist bereits in der rechtskräftigen Satzung als bebaubare Fläche ausgewiesen. Vormalig wohl auch als Ackerfläche genutzt, ist der Bereich ca. seit Aufnahme in die Satzung nicht mehr bewirtschaftet worden. Somit hat sich hier eine Stauden- und Gräserflur ausgebildet (nach Osten flacher werdend), die jedoch noch keine Gehölze (Aufwuchs) aufweist. Im Norden der Änderungsfläche ist das Areal durch mehr oder weniger ständige Überfahrten gestört (Zufahrt zur Ackerfläche, Wendeanlage). Die Fläche entwickelt sich längs des Vorheider Weges. (=Verkehrerschließung dieses Siedlungsbereichs)

Durch die Lage am Verkehrsweg, die benachbarte Bebauung und die damit verbundene Störungsfrequenz, die erst vor relativ geringer Zeit aufgegebenen Ackernutzung ist im Bestand ein geringer Biotopwert und eine geringe Eignung als Lebensraum vorhanden. Die (ehemals) vorhandenen Nutzungen und die Nachbarschaft sowohl des Vorheider Weges als auch der vorhandenen Wohnbebauung ergeben eine Vorbelastung, die sich durch die geplante Entwicklung nicht wesentlich verändert.

Durch die Entwicklung des Areals mit der festgesetzten Gehölzstruktur sind partiell sogar Verbesserungen zu erwarten.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Es handelt sich um eine Brachfläche innerhalb eines durch Eigenheime geprägten Areals. Der Übergang von einer Ackerfläche zu einer Brachfläche ist ursächlich wahrscheinlich mit der Aufnahme in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow im Jahr 2000 verbunden. Das Umfeld der Änderungsfläche wird an 3 Seiten von Eigenheimbebauung umgeben. Im Osten schließt sich eine Ackerfläche an. Da die Änderungsfläche selbst als auch die benachbarte Ackerfläche keine Gehölzstrukturen aufweist, sind die Bebauungen vom Landschaftsraum im Osten aus gut einsehbar. Im Bereich der benachbarten Bebauungen sind i.d.R. durch Gehölzpflanzungen bessere Einbindungen in den Landschaftsraum vorhanden.

Durch die in Verbindung mit der geplanten Bebauung festgesetzten Gehölzpflanzungen im östlichen Randbereich erfolgt eine bessere Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft.

Die bestehenden Konflikte können somit im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gelöst oder gemindert werden. Die einbindenden Gehölze der Umgebung sollten erhalten und werden innerhalb der Änderungsfläche durch Neupflanzungen verstärkt.

#### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Die Änderungsfläche gehört nicht zu einer historischen Ortslage, befindet sich auch nicht in der Nähe zu einer solchen. Bodendenkmale, die auf frühere Besiedlungsetappen hinweisen würden, sind dort bisher aus den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt.

Baudenkmale befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs 1, noch in unmittelbarer Umgebung.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsgebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter erheblich beeinträchtigt. Die geplante Bebauung wird sich bei Einhaltung der vorgenannten Aspekte in die Umgebung einfügen. Der vorhandene Ortscharakter erfährt durch die geplante Entwicklung im Grundsatz keine Veränderung.

#### *Zusammenfassung*

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 1 sind mit Ausnahme des Schutzgutes Boden keine Verschlechterungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Hierfür werden per (bereits in der rechtskräftigen Satzung vorhandener) textlicher Festsetzung Maßnahmen festgelegt, die an die Bebauungsfläche angegliederte Ausgleichsfläche wird vergrößert. Bei einer an den Standort angepassten Entwicklung sind für andere Aspekte, die im Bestand Konflikte darstellen, Verbesserungen zu erwarten. Voraussetzung ist eine Ergänzung des in den bebauten Nachbarbereichen bereits vorkommenden Gehölzbestandes.

#### *Ersatzmaßnahmen*

Ersatzmaßnahmen sind festzusetzen für den Verlust an Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung. Entsiegelungsmaßnahmen stehen der Kommune nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Entsprechend wird die bereits in der rechtskräftigen Satzung vorhandene textliche Festsetzung für die Ausgleichsfläche 2 = Änderungsbereich 1 der 3. Änderung auch für den neuen Sachverhalt unverändert beibehalten (da hier je begonnene ...qm versiegelte Fläche Pflanzungen vorzunehmen sind, ist dies möglich). Auf der der „Baufläche“ zugeordneten „Ausgleichsfläche“ (vergrößert gegenüber der rechtskräftigen Satzung) steht ausreichend Flächenpotenzial zur Verfügung.



Bild – Luftbild Bestand (rote Umrandung = Änderungsbereich1 einschließlich Ausgleichsfläche, die Bebauung erfolgt straßenbegleitend)

*Bestandsfotos (27.08.2018)*



Vorheider Weg (rechts Änderungsbereich 1)



Vorheider Weg (links Änderungsbereich 1)



Änderungsbereich 1 von Nord nach Süd



Änderungsbereich 1 von Süd nach Nord



Umgebungsbebauung



Bahnhgraben Beeskow und Bahnlinie südlich des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich ist wie folgt gekennzeichnet:

Unbebaut, nur im Norden geringfügig verdichtet, jedoch als bebaubare Fläche bereits Bestand der rechtskräftigen Satzung

Wasser:

Keine Oberflächengewässer, südlich der Änderungsfläche liegt der „Bahnhgraben Beeskow“, Versickerung weitestgehend ungestört

Arten/Biotope:

Stauden- und Gräserflur, keine Gehölze, teilweise abgefahrene Flächen

Keine nahegelegenen Schutzgebiete

Landschaftsbild:

Von Eigenheimbereichen umgeben, deren Landschaftseinbindung durch vorhandene Gehölze besser ist, als im Änderungsbereich

Klima/Luft:

3-seitig von Bebauungen umgeben, Offenfläche, unter der Voraussetzung der Einbindung in die Landschaft analog zur Umgebungsbebauung werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

Änderungsbereich 1 ist umgeben von:

- Wohnbebauung (Eigenheimbau im Norden, Westen und Süden)
- Ackerflächen (Osten)

Die Erschließung des Änderungsbereichs 1 erfolgt über den Vorheider Weg. Dieser hat eine Bitumenfahrbahn, ist jedoch ohne Fuß-/ Radweg auf der Seite der Änderungsfläche.

Änderungsbereich 2 – Spreeauenweg (= *Ergänzungsfläche 22 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen*)

Die Änderungsfläche ist eine neue **Ergänzungsfläche**. Diese schließt unmittelbar an die Ergänzungsfläche 7 der rechtskräftigen Satzung an. Die Ergänzungsfläche 7 ist mittlerweile vollständig mit Eigenheimen bebaut.

Im Änderungsbereich 2 der 3. Änderung werden in Fortführung dieser Ergänzungsfläche 7 unter Einschluß der vorhandenen Bebauung am Spreeauenweg 5 (Flurstück 153/1) – Wohn- und Gewerbenutzung) Areale als Ergänzungsfläche in die Satzung aufgenommen. Bestandteil der Ergänzungsfläche des Änderungsbereichs 2 ist neben der „straßenbegleitenden Bebauungsfläche“ eine daran nordöstlich anschließende „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Die Ergänzungsfläche hat im bebaubaren Bereich eine Tiefe von ca. 30 m (im Bereich des bestehenden Gebäudeensembles Spreeauenweg 5 von ca. 37 m, die daran anschließende Ausgleichsfläche hat eine Tiefe von ca. 120 m bis ca. 130 m.

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Spreeauenweg. Dieser hat von der Einmündung bis zum (einschließlich) Änderungsbereich eine Schotterdecke als Fahrbahnfläche. Fuß-/Radwege sind nicht vorhanden. Im Einmündungsbereich zur Frankfurter Chaussee hat das Straßenflurstück eine Breite von mind. ca. 4,3 m, im Änderungsbereich besitzt das Straßenflurstück lediglich eine Breite von mind. ca. 3,5 m. Durch die Bebauung an der Frankfurter Chaussee rechts und links des Spreeauenwegs ist der Einmündungsbereich sehr eingengt.



Einmündung Spreeauenweg in die Frankfurter Chaussee

Im Anschluß an den Änderungsbereich geht der Spreeauenweg in einen Feldweg über. Der Spreeauenweg ist somit als Sackgasse anzusehen.



Übergang Schotterstraße in Feldweg

Da der Spreeauenweg auch keinen Wendehammer am Ende der Bebauung besitzt, ist die Verkehrserschließung derzeit nicht ausreichend gesichert. Aus diesem Grund ist es notwendig, eine Wendeanlage anzulegen. Diese ist folgendermaßen geplant:

Im Anschluß an die geschotterte Straßenfläche (hinter Spreeauenweg 5) wird eine ebenso geschotterte Wendeanlage (s. nachfolgende Skizze, rot = geplante Wendeanlage) angelegt, die sowohl den Forderungen der Müllentsorgung als auch den Forderungen des Rettungsverkehrs (Feuerwehr) gerecht wird. Da der Eigentümer dieses Grundstückes (Flurstück 153/2) auch der Eigentümer des Flurstückes 153/1 ist, ist eine Umsetzung unproblematisch. Der gegenüberliegende Bereich (Flurstück 470) steht aus eigentumsrechtlichen Gründen für die Anlage einer Wendeanlage nicht zur Verfügung.

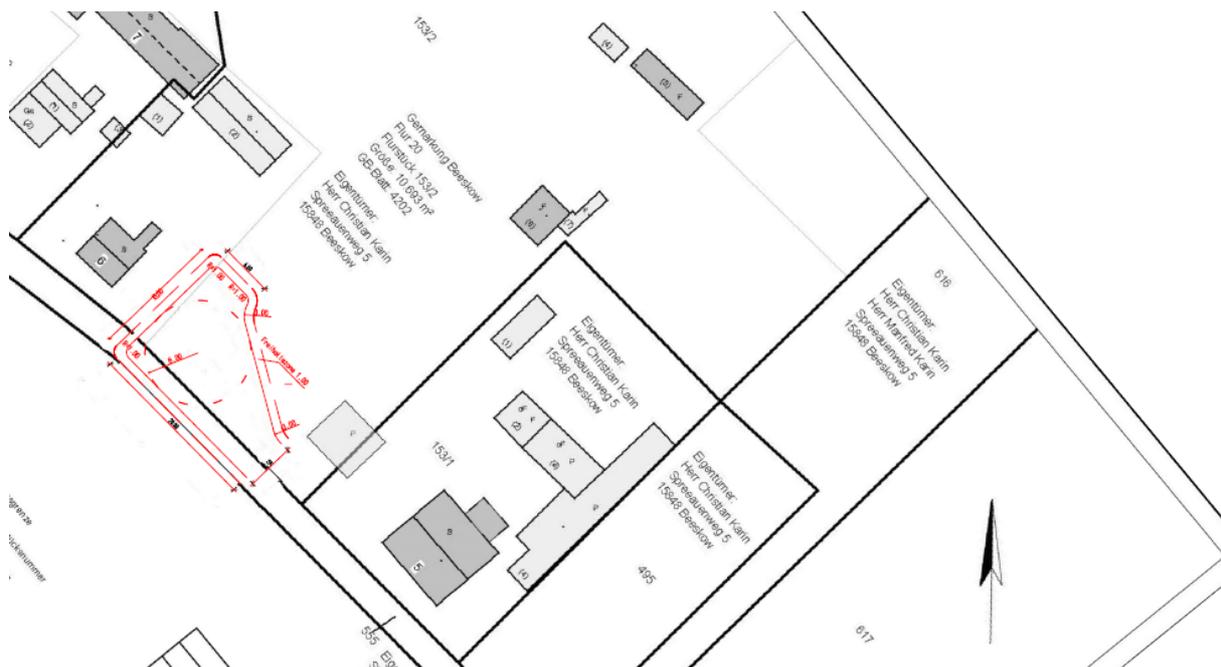


Bild – geplante Wendeanlage (rot) im Anschluß an den Änderungsbereich 2

Da die Ergänzungsfläche nur zum Teil bebaut ist, erfolgt durch die geplante Mehrbebauung ein Eingriff in einzelne Schutzgüter, insbesondere des Schutzgutes Boden. Durch die 3. Änderung der Satzung sind somit dafür Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

Großgehölze sind im Bestand lediglich im nördlichen durch Bebauung geprägten Bereich vorhanden (u.a. Pappeln, Birken, Nadelgehölze, Obstgehölze). Der Zustand der Fläche zwischen dem mittlerweile bebauten Bereich der Ergänzungsfläche 7 und dem bebauten Bereich Spreeauenweg 5 ist als extensiv gepflegte Ackerbrache ohne Gehölzbestand (auch kein Aufwuchs) einzuordnen.

### *Bewertung des Eingriffs*

#### *Schutzgut Mensch*

Die Prägung des Standortes durch Eigenheimbebauung ist bereits durch die benachbarten Bebauungen gegeben, die sich südlich anschließen. Somit können sich auf der Ergänzungsfläche nur adäquate Nutzungen ergeben. Die nördlich anschließende Garten-/ Wochenendhausnutzung entfaltet keine prägende Wirkung auf den Änderungsbereich 2.

Im Spreeauenweg 5 (Bestandteil des Änderungsbereichs 2) ist jedoch auch eine gewerbliche Nutzung – eine Wäscherei – angesiedelt. Durch den Betriebsinhaber wird der Betrieb wie folgt beschrieben:

Gründung der Firma: 01.09.1990

Versorgt werden Privat-, sowie Gewerbekunden. Die Verarbeitung der Wäsche erfolgt im Hauptbetrieb und in der Zweigstelle in der Breiten Straße 28 in Beeskow. Derzeit werden 7 Mitarbeiter im Hauptbetrieb beschäftigt und eine weitere Angestellte in der Zweigstelle.

Arbeitszeiten: Werktags von 6:30 Uhr bis 19:30 Uhr. In der Firma wird nicht nach 22:00 Uhr und nicht an Sonn- und Feiertagen gearbeitet. Die Öffnungszeiten im Hauptbetrieb sind Montag/Mittwoch/ Freitag 7:30 Uhr bis 18.00 Uhr und Dienstag/ Donnerstag 7:30 Uhr bis 17:00 Uhr.

Die Kunden können Ihre Wäsche direkt im Betrieb abgeben oder den Abhol- und Lieferservice des Betriebes nutzen.

Im Betrieb wird ausschließlich gewaschen, getrocknet, gemangelt und gebügelt.

Alle Arten von chemischer Reinigung, sowie Spezialreinigung bearbeiten Partner in Fürstenwalde. Teppich- und Polsterreinigung, sowie die Reinigung von Schmutzfangmatten und Fensterlamellen reinigt ein Partner in Eisenhüttenstadt.

Somit werden im Spreeauenweg 5 keine umweltgefährdenden Stoffe verwendet. Es werden hochwertige Waschmittel der Firma Hildebrandt und Bartsch, welche Phosphat- und NTA-frei sind, verwendet. Die Mittel können daher sparsam eingesetzt werden.

Der Betrieb ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Somit entstehen keine Gerüche, wie beispielsweise bei einer Kläranlage. Es besteht keine besondere Vereinbarung mit dem Zweckverband, da keine umweltgefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Die Abluft der Trockner (Kondenswasser) wird über Edelstahlrohre nach außen geleitet.

(Die komplette Beschreibung des Betriebes durch den Betriebsinhaber einschl. der Auflistung der verwendeten Technik ist der Anlage des Berichts zu entnehmen, desgleichen die Bestätigung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland für den ordnungsgemäßen Anschluß am zentralen Trinkwassernetz und die ordnungsgemäße Entsorgung über das zentrale Abwassernetz.)

Entsprechend diesen Vorgaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine richtwertüberschreitenden Emissionen für die geplante benachbarte Eigenheimbebauung erwartet.

Das als (bebaubare) Ergänzungsfläche eingetragene Areal hat eine Größe von ca. 3.300 qm. Es ist auf der Ergänzungsfläche, neben dem bereits bebauten Bereich, mit 4 neuen Eigenheimgrundstücken zu rechnen.

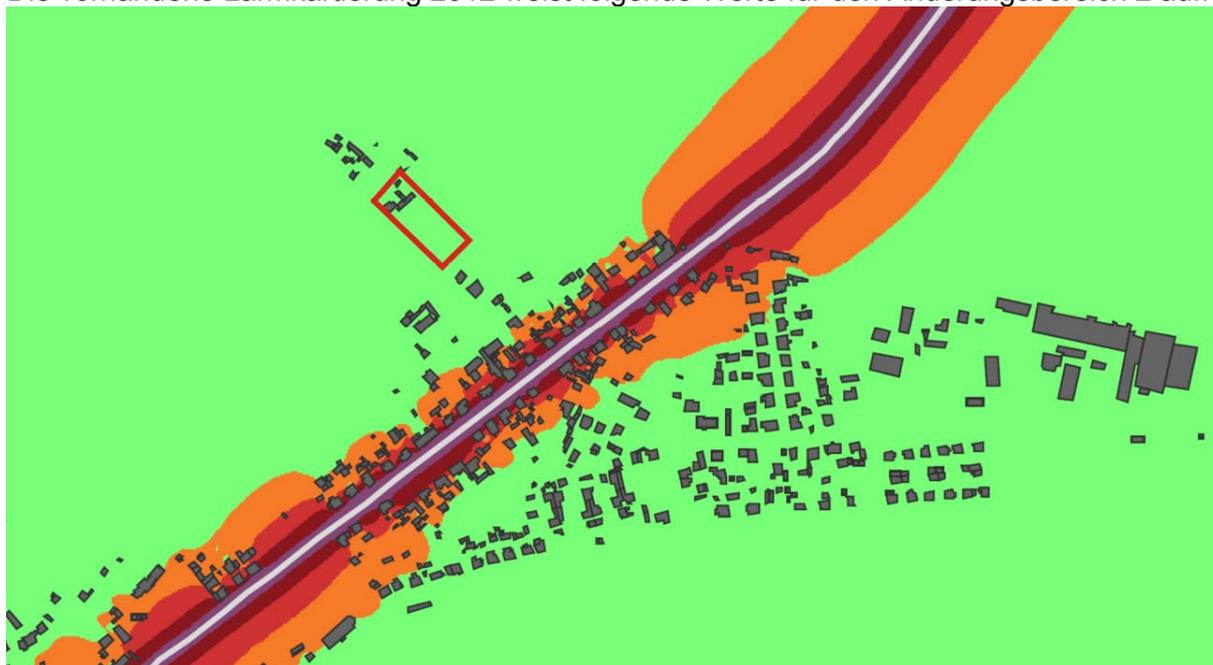
Mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Ergänzungsfläche nicht zu rechnen. Die Verkehrserschließung für den Änderungsbereich erfolgt über den unmittelbar anliegenden Spreeauenweg.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 2 (Bebauung mit ca. 4 Eigenheimen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen zu erwarten, die zu Grenzwertüberschreitungen (Lärm, Luftschadstoffe) führen.

Durch die geplante Nutzung wird sich der Kfz-Verkehr in Nachbarschaft zu den Änderungsbereichen nicht so wesentlich verändern, dass damit spezielle Maßnahmen (Lärmschutz) verbunden werden müssen.

Die nächstgelegene Hauptstraße (B 246, Frankfurter Chaussee) der Stadt Beeskow befindet sich im Südosten ca. 135 m entfernt von der Änderungsfläche.

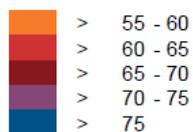
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Änderungsbereich 2 auf:



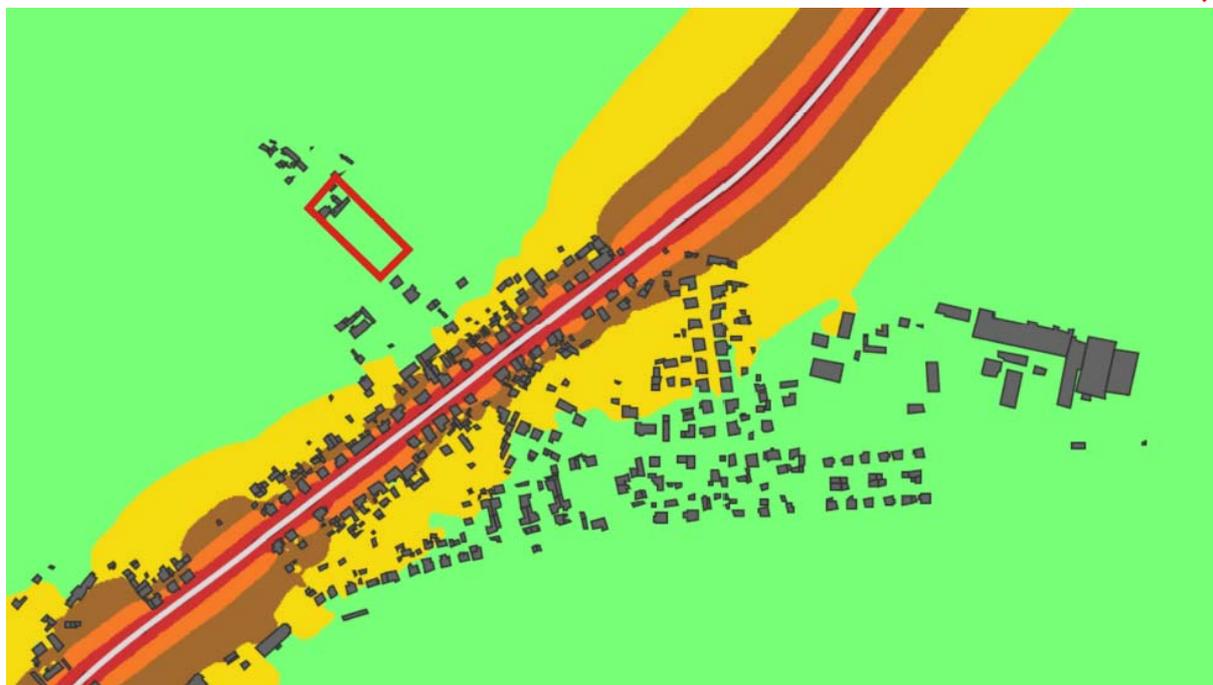
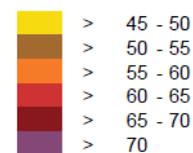
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012; rote Linie = Änderungsbereich 2



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



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



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$ , LUGV 2012; rote Linie = Änderungsbereich 2

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 Änderungsbereich 2 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  und  $L_{Night}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen durch die Frankfurter Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte am Tag und in der Nacht für den Änderungsbereich auftritt.

Die anfallenden Abfälle der Haushalte in der Nachbarschaft wurden bereits in der Vergangenheit dem kommunalen Abfallentsorgungsbetrieb angedient und getrennt nach Wertstoffen und Restmüll entsorgt. Änderungen im Regime der Abfallentsorgung durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 1 sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen und ungeordnete Abfallentsorgung sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten (Anschlußzwang), so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Von Bedeutung für den Änderungsbereich 2 in Bezug auf den Immissionsschutz ist über die vorgenannten Aspekte hinaus die Beeskow durchschneidende Bahnlinie (RB 36). Die RB36 verbindet Königs Wusterhausen, südöstlich Berlins, mit Frankfurt (Oder) über Storkow, Wendisch Rietz, Beeskow und Müllrose und liegt ca. 125 m nordöstlich des zur Bebauung vorgesehenen Areals des Änderungsbereichs 2. Jedoch rückt die geplante Bebauung des Änderungsbereichs 2 nicht näher an die Bahnlinie heran als die Bebauung der Ergänzungsfläche 7 aus der rechtskräftigen Satzung. Die Wohnbebauung an der Frankfurter Chaussee geht bis in die unmittelbare Nähe der Bahnlinie.

#### *Schutzgut Boden*

Aufgrund der ausgewiesenen bebaubaren Fläche im Ergänzungsbereich 2 ist mit 4 neuen Eigenheimgrundstücken zu rechnen. Bei einer Annahme von im Schnitt 250 qm zusätzlicher

versiegelter Fläche / Grundstück ergibt sich somit eine zusätzliche Gesamtversiegelung von 1000 qm für den Änderungsbereich 2.

Bei einer Berechnung – für 50 qm Neuversiegelung = Pflanzung 1 Baumes ergibt sich somit die notwendige Pflanzung von 20 Bäumen im Bereich des Änderungsbereichs 2 (oder 5 Bäume/ Grundstück). Dies ist im Bereich der dem Änderungsbereich 2 zugeordneten Ausgleichsfläche möglich.

In Vorbereitung des im Bereich der Flurstücke 495 und 616 bereits seit einigen Jahren geplanten Eigenheimbaus hat der Eigentümer bereits vorab folgende Ausgleichsleistungen vorgenommen (Angaben des Eigentümers):

Zeitpunkt der Pflanzung	2015	2016	2017
	1 Kastanie	7 Nadelbäume	2 Nadelbäume
	2 Kirschen	2 Pflaumen	6 m Hecke
	18 Pappeln	1 Birne	
	2 Ahorn	2 Apfelbäume	
	1 Birke	2 Kirschen	
	53 m Hecke	46 m Hecke	

Im Rahmen der geplanten Bebauung in diesem Bereich ist auch mit dem Verlust von 5 Laubbäumen (Pappeln, Birken) zu rechnen.

In der Gesamtbilanz für das geplante Eigenheimgrundstück im Bereich der Flurstücke 495 und 616 wird somit der Eingriff durch Mehrversiegelung und Baumfällungen durch die vorgezogenen Pflanzungen als bereits ausgeglichen betrachtet.

In die Satzung wird im Rahmen der 3. Änderung folgende Festsetzung aufgenommen:

„Im Bereich der durch die 3. Änderung (Änderungsbereich 2) festgesetzten zusätzlichen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft n. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Erweiterung Satzung 2019“ sind 20 Laubbäume einheimischer standortgerechter Arten zu pflanzen. Alternativ können je 1 Laubbaum 20 qm frei wachsende Hecke (Laubgehölze einheimischer standortgerechter Arten) gepflanzt werden. Die Hecke muß in diesem Fall eine Mindestdiefe von 2 m haben.“

Für den vorgenannten Bereich der Flurstücke 495 und 616 gilt dies als vorgezogene Maßnahme bereits als erfüllt (s.o.).

Insgesamt stehen für die Pflanzmaßnahmen im Bereich der der „Baufläche“ des Änderungsbereichs 2 zugeordneten „Ausgleichsfläche“ ca. 1,1 ha zur Verfügung.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darüber hinaus durch die uNB LOS die Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung angeregt worden. In Bezug auf den Verlust der Ackerbrache wäre dies die geeignetere Kompensationsmaßnahme. In der Abwägung wird der Anregung wie folgt gefolgt – die Fläche „A“ im Bereich Spreeauenweg ist von Südwesten nach Nordosten in der Nutzung analog zur Ergänzungsfläche „7“ wie folgt zu unterteilen – ¼ der Fläche als Gartenland, ¾ der Fläche für eine extensive Grünlandnutzung. Bei letzterem sind untergeordnet Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen im Randbereich zulässig. Dies wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

#### *Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt*

Es ist davon auszugehen, dass die Niederschlagsversickerung weiter vor Ort erfolgen wird. Trotz des Ausmaßes der verdichteten und versiegelten Flächen in der Nachbarschaft im Bestand erfolgt die Niederschlagsversickerung hier bislang ebenfalls über die unverdichteten

Flächen der Grundstücke. Eine Anbindung des Areals an eine zentrale Entsorgung ist nicht vorhanden und nicht möglich. Die geplante Tiefe der Grundstücke (über das in der Planzeichnung als bebaubare Fläche ausgewiesene Areal hinaus, die ausgewiesenen Ausgleichsflächen sollen in die Grundstücksbildung einbezogen werden) mit einem unbebauten Bereich von ca. 1,1 ha = Ausgleichsfläche + der unbebaute Bereich innerhalb der Baufläche ergibt sich eine ausreichende Versickerungsfläche je Baugrundstück.

Oberflächengewässer sind nicht berührt.

Nordöstlich des Änderungsbereichs und der Bahnlinie befindet sich die Oelse.

Der Hochwasserbereich der Spree befindet sich nördlich des Änderungsbereichs. Die geplante Bebauung rückt nicht dichter an den Hochwasserbereich heran als die bereits bestehende Bebauung.

#### *Schutzgut Klima/ Luft*

Die Bereiche nordwestlich und südlich der Änderungsfläche sind bereits mit Eigenheimen und Erholungsbauten bebaut. Mit der 3. Änderung wird im Änderungsbereich 2 lediglich die Lücke zwischen bereits bestehenden Bebauungen geschlossen (geringe Anzahl von max. 4 Eigenheimen, wobei bereits 1 geplantes Eigenheimgrundstück (Flurstücke 495 und 616) gärtnerisch genutzt ist und Nebengebäude aufweist).

Sowohl im Rahmen der Grundstücksgestaltung als auch durch die festgesetzten Pflanzungen innerhalb der der Baufläche zugewiesenen Ausgleichsfläche (Bestandteil der zukünftigen Grundstücke) erfolgt die Pflanzung von bislang hier nicht vorkommenden Bäumen und Sträuchern. Eine Bebauung erfolgt lediglich straßenbegleitend.

Unter diesen vorgenannten Voraussetzungen werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

#### *Schutzgut Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen*

Der Änderungsbereich ist in 2 Teile zu untergliedern – der bereits bebaute Bereich (Haupt- und Nebengebäude, gärtnerische Nutzung, mit Gehölzen) im Nordwesten (Flurstücke 153/1, 495 und 616) und die Ackerbrache (Flurstück 617) im Südosten. Der erstgenannte Bereich wird durch die Aufnahme in die Satzung keine wesentliche Änderung erfahren. Hier entsteht zwar ein zusätzliches Eigenheim anstatt von vorhandenen Nebenanlagen. Es ist davon auszugehen, dass der bereits vorhandene gärtnerische Charakter des Grundstücks mit Gehölz- anpflanzungen weiter qualifiziert wird.

Die Bebauung entwickelt sich entlang des Spreeauenweges, sodaß im als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Bereich von über 1 ha ausreichend Raum für verschiedenen Strukturen verbleibt (auch ähnlich dem im Bestand vorhandenen).

Im Bereich der Ackerbrache ist durch die Lage am Verkehrsweg, die benachbarte Bebauung und die damit verbundene Störungsfrequenz, die erst vor relativ geringer Zeit aufgegebene Ackernutzung im Bestand ein geringer Biotopwert und eine geringe Eignung als Lebensraum vorhanden. Die (ehemals) vorhandenen Nutzungen und die Nachbarschaft sowohl des Spreeauenweges als auch der vorhandenen Bebauung ergeben eine Vorbelastung, die sich durch die geplante Entwicklung nicht wesentlich verändert.

Durch die Entwicklung des Areals mit der festgesetzten Gehölzstruktur sind partiell sogar Verbesserungen zu erwarten.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Es handelt sich z.T. um eine Brachfläche innerhalb eines z.T. bebauten Areals, z.T. sind Flächen im Änderungsbereich ebenfalls bereits bebaut. Das Umfeld der Änderungsfläche wird an 2 Seiten von Siedlungsbereichen umgeben. Im Südwesten schließt sich eine Ackerbrache an. Da die Änderungsfläche selbst im Bereich der Ackerbrache als auch die benachbarte Ackerbrache keine Gehölzstrukturen aufweist, sind die Bebauungen vom Landschaftsraum aus gut einsehbar. Im Bereich der benachbarten Bebauungen sind i.d.R. durch Gehölz- und Heckenpflanzungen bessere Einbindungen in den Landschaftsraum vorhanden.

Durch die in Verbindung mit der geplanten Bebauung festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der „Ausgleichsfläche“ erfolgt eine bessere Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft. Aus Südwesten bleibt die Einsehbarkeit über die Ackerbrache bestehen.

Die bestehenden Konflikte können somit im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gelöst oder gemindert werden. Die einbindenden Gehölze der Umgebung sollten erhalten und werden innerhalb der Änderungsfläche durch Neupflanzungen verstärkt.

#### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Die Änderungsfläche gehört nicht zu einer historischen Ortslage, befindet sich auch nicht in der Nähe zu einer solchen. Bodendenkmale, die auf frühere Besiedlungsetappen hinweisen würden, sind dort bisher aus den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt.

Baudenkmale befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs 2, noch in unmittelbarer Umgebung.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsgebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter erheblich beeinträchtigt. Die geplante Bebauung wird sich bei Einhaltung der vorgenannten Aspekte in die Umgebung einfügen. Der vorhandene Ortscharakter erfährt durch die geplante Entwicklung im Grundsatz keine Veränderung.

#### Zusammenfassung

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 2 sind mit Ausnahme des Schutzgutes Boden keine Verschlechterungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Hierfür werden per textlicher Festsetzung Maßnahmen festgelegt, an die Bebauungsfläche wird eine groß bemessene Ausgleichsfläche angegliedert. Bei einer an den Standort angepassten Entwicklung sind für andere Aspekte, die im Bestand Konflikte darstellen, Verbesserungen zu erwarten. Voraussetzung ist eine Ergänzung des in den bebauten Nachbarbereichen bereits vorkommenden Gehölzbestandes.

#### Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind festzusetzen für den Verlust an Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung, sowie für den Gehölzverlust im Bereich des Flurstücks 495. Entsiegelungsmaßnahmen stehen der Kommune nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Entsprechend HVE (Stand Januar 2003) ist ein Baum je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung zu pflanzen bzw. alternativ andere Pflanzungen – s. textliche Festsetzung). Auf der der „Baufläche“ zugeordneten „Ausgleichsfläche“ (größer als 1 ha) steht ausreichend Flächenpotenzial zur Verfügung. Bezüglich Flurstücke 495 und 616 (hier sind durch die geplante Entwicklung Gehölzverluste nicht zu vermeiden) s. Abschnitt „*Schutzgut Boden*“.



Bild – Luftbild Bestand (rote Umrandung = Änderungsbereich 2 einschließlich Ausgleichsfläche, die Bebauung erfolgt nur straßenbegleitend)

## Bestandsfotos (19.09.2018)



Spreeauenweg (links Änderungsbereich 2)



Speeauenweg im Einmündungsbereich in die Frankfurter Chaussee

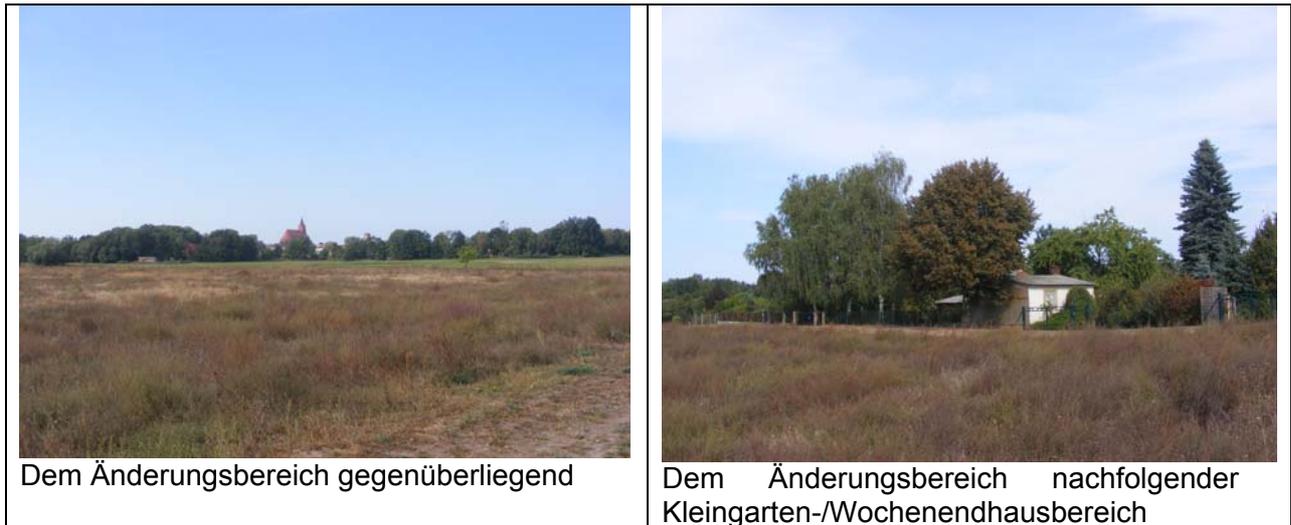


Nordwestlicher Bereich Änderungsbereich 2 (bebaut)



Südöstlicher Bereich Änderungsbereich 2 (Ackerbrache)





Dem Änderungsbereich gegenüberliegend

Dem Änderungsbereich nachfolgender  
Kleingarten-/Wochenendhausbereich

Der Änderungsbereich ist wie folgt gekennzeichnet:

Tlw. bebaut (Nordwesten) – Gewerbe- und Wohnnutzung, Ackerbrache im Südosten

Wasser:

Keine Oberflächengewässer; nördlich der Änderungsfläche liegt die Oelse (nördlich der Bahnanlagen); Versickerung weitestgehend ungestört, auch im bebauten Bereich durch die großen Grundstücksflächen und die im Verhältnis dazu geringflächige Bebauung

Arten/Biotope:

Bebauter Bereich – Gartenanlagen mit Großgehölzen

Ackerbrache

Keine nahegelegenen Schutzgebiete

Landschaftsbild:

Änderungsbereich tlw. von Bebauung umgeben, tlw. von Offenflächen; Bebauung durch Hecken und Gehölze in Landschaftsraum eingebunden

Klima/Luft:

2-seitig von Bebauungen umgeben, Offenfläche, unter der Voraussetzung der Einbindung in die Landschaft analog zur Umgebungsbebauung und durch die geringe Zahl der Ergänzungsbauten werden sich die klimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern.

Änderungsbereich 1 ist umgeben von:

- Wohnbebauung (Eigenheimbau im Süden/ Südosten)
- Kleingarten-/ Wochenendhausstruktur im Nordwesten
- Ackerbrachen (Westen)

Die Erschließung des Änderungsbereichs 2 erfolgt über den Spreeauenweg, der mit einer Wendeanlage zu qualifizieren ist.

## 7. Rechtsgrundlagen

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)], zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

**Anlage 1 - Betriebsbeschreibung Wäscherei Spreeauenweg**

**Wäscherei Karin**  
**Inh. Christian Karin**

**Kontaktdaten:**  
**Spreeauenweg 5**  
**15848 Beeskow**  
**Tel. 03366-20967 / Mobil 016093029474**

**Firmenprofil:**

Die Gründung der Firma erfolgte am 01.09.1990 und wird in zweiter Generation geführt.  
Zu unserer Klientel gehören Privat-, sowie Gewerbekunden.

Die Verarbeitung der Wäsche erfolgt in unserem Hauptbetrieb und in unserer Zweigstelle  
in der Breiten Straße 28 in Beeskow.

Derzeit beschäftigen wir 7 Mitarbeiter in unserem Hauptbetrieb und eine weitere Angestellte  
in der Zweigstelle.

Unsere Arbeitszeiten sind Werktags von 6:30 Uhr bis 19:30 Uhr. In unserer Firma wird nicht nach  
22:00 Uhr und nicht an Sonn- und Feiertagen gearbeitet.

Die Öffnungszeiten im Hauptbetrieb sind Montag/Mittwoch/ Freitag 7:30 Uhr bis 18.00 Uhr und  
Dienstag/ Donnerstag 7:30 Uhr bis 17:00 Uhr.

Die Kunden können Ihre Wäsche direkt im Betrieb abgeben oder unseren Abhol- und Lieferservice  
nutzen.

**In unserem Betrieb wird ausschließlich gewaschen, getrocknet, gemangelt und gebügelt.**

Alle Arten von chemische Reinigung, sowie Spezialreinigung bearbeitet unserer Partner in  
Fürstenwalde.

Teppich- und Polsterreinigung, sowie die Reinigung von Schmutzfangmatten und Fensterlamellen  
reinigt unser Partner in Eisenhüttenstadt.

Somit verwenden wir keine umweltgefährdenden Stoffe.

**Inventar:****Waschmaschinen:**

Hersteller	Typ-Bezeichnung	Füllmenge max. Trockenwäsche
Electrolux	W3240H	24 kg
Electrolux	FLE170	17 kg
Electrolux	W3130H	13 kg
Electrolux	W4105H	10 kg
Electrolux	FLE120	12 kg
Miele	WS5100	10 kg

**Trockner:**

Hersteller	Typ-Bezeichnung	Leistung max.	Schallpegel direkt neben Gerät lt. Hersteller
Electrolux	T5290	14 kg	70 dp(A)
Miele	PT7801	38 kg	76 dp(A)

**Mangel:**

Hersteller	Typ-Bezeichnung	Durchlaufmenge max.	Schallpegel am Gerät lt. Hersteller
Electrolux	IM3016	Max. 30 kg/h	58 dp(A)
Electrolux	IC44819	Max. 50 kg/h	65 dp(A)

**Produktionskennzahlen:**

Pro Stunde können max. ca. 86 kg Trockenwäsche gewaschen werden.

Die Durchschnittsmenge beträgt 72 kg Trockenwäsche pro Stunde.

An einem Arbeitstag werden ca. 600 kg Wäsche verarbeitet. Die Leistung variiert je nach der zu verarbeitenden Wäsche und der jeweiligen Waschzeit.

Wir verwenden hochwertige Waschmittel der Firma Hildebrandt und Bartsch, welche Phosphat- und NTA- frei sind. Die Mittel können daher sparsam eingesetzt werden.

Der Betrieb ist am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Somit entstehen keine Gerüche, wie beispielsweise bei einer Kläranlage.

Es besteht keine besondere Vereinbarung mit dem Zweckverband, da wir keine umweltgefährdenden Stoffe einsetzen. Als Anlage haben wir Ihnen eine Bestätigung des Zweckverbandes beigelegt.

Die Abluft der Trockner (Kondenswasser) wird über Edelstahlrohre nach Aussen geleitet.

**Anlage 2** - Bestätigung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland für den ordnungsgemäßen Anschluß am zentralen Trinkwassernetz und die ordnungsgemäße Entsorgung über das zentrale Abwassernetz für den Betrieb Spreeauenweg 5

Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland  
Kohlsdorfer Chaussee 1, 15848 Beeskow

Wäscherei „Karin“  
Inhaber: Christian Karin  
Spreeauenweg 5

**15848 Beeskow**



Die Verbandsvorsteherin

Telefon: 0 33 66 – 2 41 02  
Telefax: 0 33 66 – 2 25 81

Internet: <http://www.beeskow-wasser.de>  
E-Mail: [beeskow.wasser@t-online.de](mailto:beeskow.wasser@t-online.de)

Beeskow, 2018-08-16

**Kd.-Nr. 90001602**

Sehr geehrter Herr Karin,

für die Wäscherei „Karin“ könne wir Ihnen den ordnungsgemäßen Anschluß am zentralen Trinkwassernetz und die ordnungsgemäße Entsorgung über das zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland bestätigen.

Es bestehen keine weiteren Sondervereinbarungen den Wäschereibetrieb betreffend.

Mit freundlichen Grüßen  
Wasser- und Abwasserzweckverband

  
Günther  
Verbandsvorsteherin