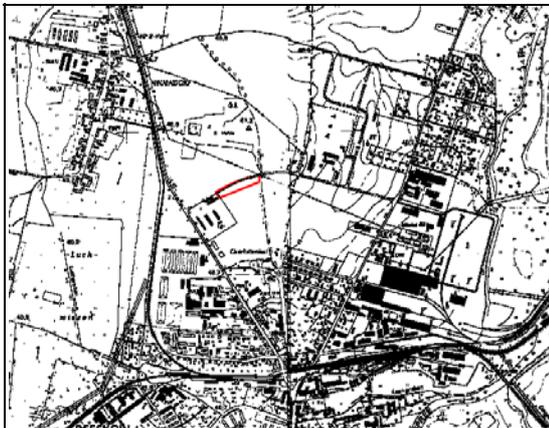


Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Juli 2019

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:** (1) Umweltbericht



Begründung zum Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 2

Flurstück: 274/5)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“). Es wird beabsichtigt, im gewerbegeprägten Bereich im Norden der Kernstadt Beeskow eine weitere gewerbliche Fläche durch eine verbindliche Bauleitplanung auszuweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen im gewerblich geprägten Norden der Stadt Beeskow anbieten zu können. Die Fläche ist im Zusammenhang mit den bereits im Umfeld vorhandenen Gewerbegebieten (BP G1 „Charlottenhof I“ im Nordosten, BP G2 „Charlottenhof II“ im Osten, BP G4 „Charlottenhof III“ im Norden, BP G4 „Betonwerk Beeskow“ im Norden, BP G5 „Asphaltmischwerk“ im Norden) zu sehen. Die westlich anschließenden gewerblichen Nutzungen sind in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow Kernstadt – Ergänzungsfläche 3 ausgewiesen.

Die Stadt Beeskow hat im Norden der Siedlungslage, wie vorgenannt, bereits eine Reihe von gewerblichen Bauflächen durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert. Dabei ergibt sich aktuell (Stand 05/2017; Angaben Stadtverwaltung Beeskow) folgende Auslastungssituation (belegt bzw. reserviert):

▪ Charlottenhof I	100%
▪ Charlottenhof II	100%
▪ Charlottenhof III	30,41% (frei ca. 8,2 ha)
▪ Radinkendorfer Straße Glunz	100%
▪ Betonwerk	100%
▪ Asphaltwerk	100%
▪ Hufenfeld	52,08% (frei ca. 6,0 ha)

Somit stehen bei einer Gesamtfläche von ca. 99,7 ha lediglich noch 14,2 ha zur freien Verfügung. Der Bebauungsplan G10 „Hufenfeld“ ist seit 2010 in Kraft und bereits zu über 50% ausgelastet/ reserviert. Darüber hinaus ist der BP G10 aufgestellt worden, um vorwiegend die Ansiedlung von Gewerbe mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die einen Siedlungsanschluß ausschließen, zu ermöglichen.

Es ist davon auszugehen, dass seit der Bestandsaufnahme 05/2017 eine weitere Minderung im Gewerbeflächenangebot zu verzeichnen ist, Beeskow als Mittelzentrum jedoch einen Flächenbestand an vorbereiteten Bauflächen (im Sinne vorhandenen Baurechts) anbieten muß, um seiner Funktion gerecht zu werden. Der BP G15 ist Teil einer im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow eingetragenen gewerblichen Baufläche südlich der Industriestraße, die sukzessive über verbindliche Bauleitplanung entsprechend Bedarf entwickelt wird.

Das Areal des BP G15 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an – hier an die Ergänzungsfläche 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow Kernstadt.

Die Fläche des BP G15 würde das derzeitige Angebot an gewerblichen Bauflächen (noch verfügbare Flächen) der Stadt Beeskow um ca. 8% erhöhen (ohne Berücksichtigung des Bereichs „Hufenfeld“)



Das Areal des BP G15 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. G15 „Industriestraße II“ zur Entwicklung durchzuführen.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,68 ha. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP G15 befindet sich südlich der Industriestraße und im gewerblich geprägten nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow. Die Umgebung ist bereits durch mehrere Bebauungspläne (BP G1 „Charlottenhof I“ im Nordosten, BP G2 „Charlottenhof II“ im Osten, BP G4 „Charlottenhof III“ im Norden, BP G4 „Betonwerk Beeskow“ im Norden, BP G5 „Asphaltmischwerk“ im Norden) für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet worden und wird zum größten Teil auch gewerblich genutzt. Weiterhin Bestandteil des großräumigen Bereichs sind die Handelsflächen östlich und westlich der Fürstenwalder Straße.

Das Areal des BP ist zu ca. $\frac{3}{4}$ ungenutzt, ca. $\frac{1}{4}$ ist mit einer Lagerfläche belegt. Außer Altflächenbefestigungen und einer Einfriedung sind jedoch keine baulichen Anlagen vorhanden.

Der unbebaute Bereich des BP unterliegt einer intensiven Pflege.

Der Bereich ist eingezäunt und besitzt 2 Zufahrten von der Industriestraße aus.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst (Lagerflächen, Einzäunung), sowie im Umfeld des Plangebietes durch Bebauungen für gewerbliche Nutzungen und Handel.

Die Verkehrsstrasse „Industriestraße“ bildet hier den nördlichen Siedlungsabschluß der kompakten Siedlungslage nördlich der Bahnlinie. Nordöstlich des BP-Gebietes sind durch die hier vorhandenen weiteren Gewerbeansiedlungen weitere Siedlungsausdehnungen Richtung Norden vorhanden.

Der sich östlich an das BP-Gebiet (jenseits der Grünfläche beidseits der Industriestraße) anschließende Bereich weiterer Gewerbeflächen (ebenfalls beidseits der Industriestraße) entwickeln sich bis zum Spanplattenwerk (Sonae Arauco GmbH), das hier vor dem Uferbereich der Spree den östlichen Siedlungsabschluß bildet. Trotz der hier ebenfalls vorhandenen Wohnnutzungen (an der Radinkendorfer Straße im Osten zum BP-Gebiet, Am Spanplattenwerk/ Neuer Weg im Südosten zum BP-Gebiet, Kurzer Weg/ Feldstraße im Süden zum BP-Gebiet sowie der Siedlungslage Neuendorf im Nordosten zum BP-Gebiet) ist der Bereich von Beeskow nördlich der Bahnlinie von gewerblichen Nutzungen dominiert und bildet somit den Gewerbeschwerpunkt von Beeskow.

Die Bebauungen der Umgebung übersteigen mit Ausnahme des Spanplattenwerkes i.d.R. nicht eine Höhe von 15 m über Gelände. Die Kubaturen sind dabei entsprechend der gewerblichen Nutzung uneinheitlich.

Nördlich und östlich sind Ackerflächen und Grünflächen vorhanden.



Das BP-Gebiet ist bislang nur durch das vorhandene Freilager und die baulich ungenutzte Fläche geprägt.

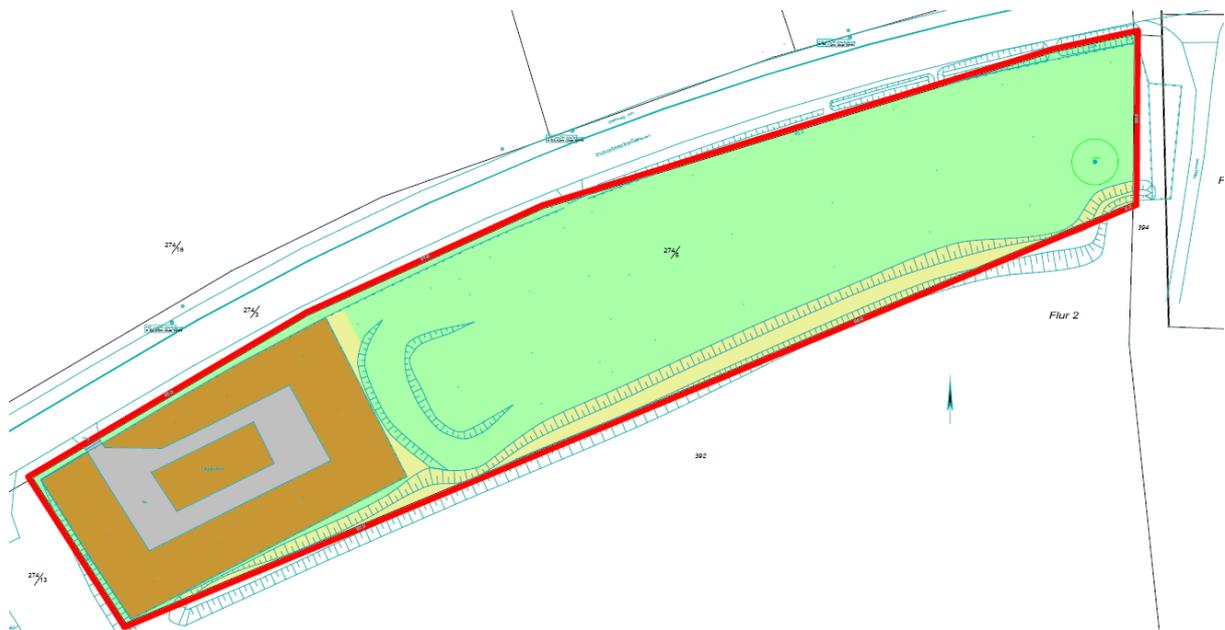


Bild – Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung (grau = Betonplatten; braun = Lagerfläche, verdichtet, ohne Vegetation, geschottert; gelbgrün = Wallanlagen; grün = intensiv gepflegte Rasenfläche)

Öffentliche Verkehrsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Anliegend zum Plangebiet ist jedoch eine öffentlichen Straße („Industriestraße“) vorhanden. Damit ist eine ausreichende Verkehrserschließung (auch für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes) gegeben.

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten leicht an und bewegen sich zwischen ca. 51,5 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 54,3 m ü. NHN (Südostecke des Plangebietes). Optisch ist dieser Höhenunterschied kaum wahrnehmbar. Die Wallanlagen im Süden des Plangebietes erreichen eine Höhe bis zu 55,4 m ü. NHN. Die Höhenunterschiede zwischen Fuß und First des Walls bewegen sich zwischen ca. 1,0 bis 1,5 m.

Die nächstgelegenen überregional bedeutsamen Straßen sind die zum Plangebiet anliegende Industriestraße und die westlich gelegene Fürstenwalder Straße in einer Entfernung von ca. 160 m.





Bild – Luftbild Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung) und direkte Umgebung – östlich Grünflächen und weitere gewerbliche Bauflächen; nördlich Ackerflächen; westlich weitere gewerbliche Bauflächen und Handelsflächen; südlich im FNP weitere gewerbliche Bauflächen, derzeit ohne bauliche Nutzungen

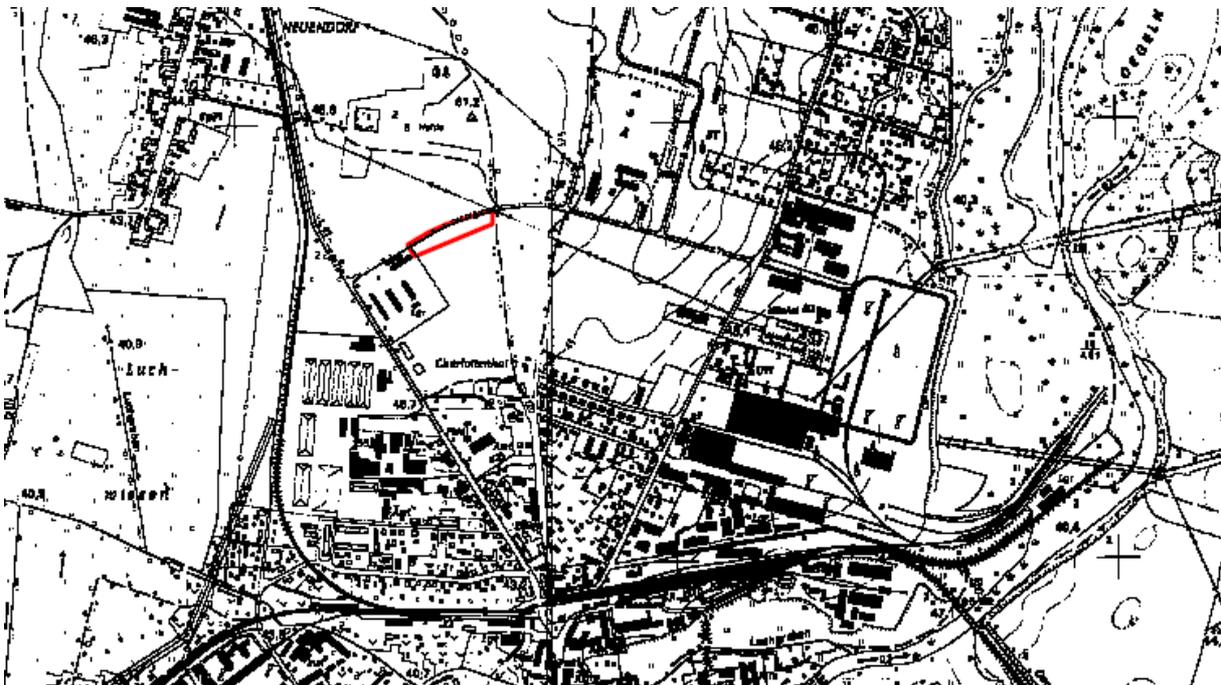


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP G15 (rote Markierung)



Fotos Bestand Juni 2017



Industriestraße (West nach Ost) und Lagerplatz
im BP-Gebiet



Lage Hydrant an der östlichen Zufahrt in das BP-
Gebiet



Östliche intensiv gepflegter Bereich im Osten des
BP-Gebietes



Östliche intensiv gepflegter Bereich im Osten des
BP-Gebietes - Rechts Wall im Süden des BP-
Gebietes



Vorhandener Staudenbewuchs auf dem Wall im
Süden des BP-Gebietes





Lagerflächen im westlichen Bereich des BP-Gebietes



Westlicher Rand des BP-Gebietes



Bereich südlich des BP-Gebietes

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 195 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 38 (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 6.822 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	0
Verkehrsanlagen	0
Flächenbefestigungen	1.683
Davon Verdichtet/ Schotter/ ohne Vegetation	1.271
Betonplattenfläche	412
Wallanlagen	726
Intensiv gepflegte Grünfläche	4.413
Summe	6.822



Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP G15 liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow (westlich der Spree) und südöstlich der Siedlungslage Neuendorf (heute Bestandteil der Stadt Beeskow) an der Industriestraße.

Die Industriestraße schließt über die Fürstenwalder Straße an die B87 an und ist damit unmittelbar an das überregionale Straßensystem angeschlossen. Ein Anschluß an eine Autobahn ist in der Nähe nicht gegeben.

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 0,85 km (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 1,0 km).

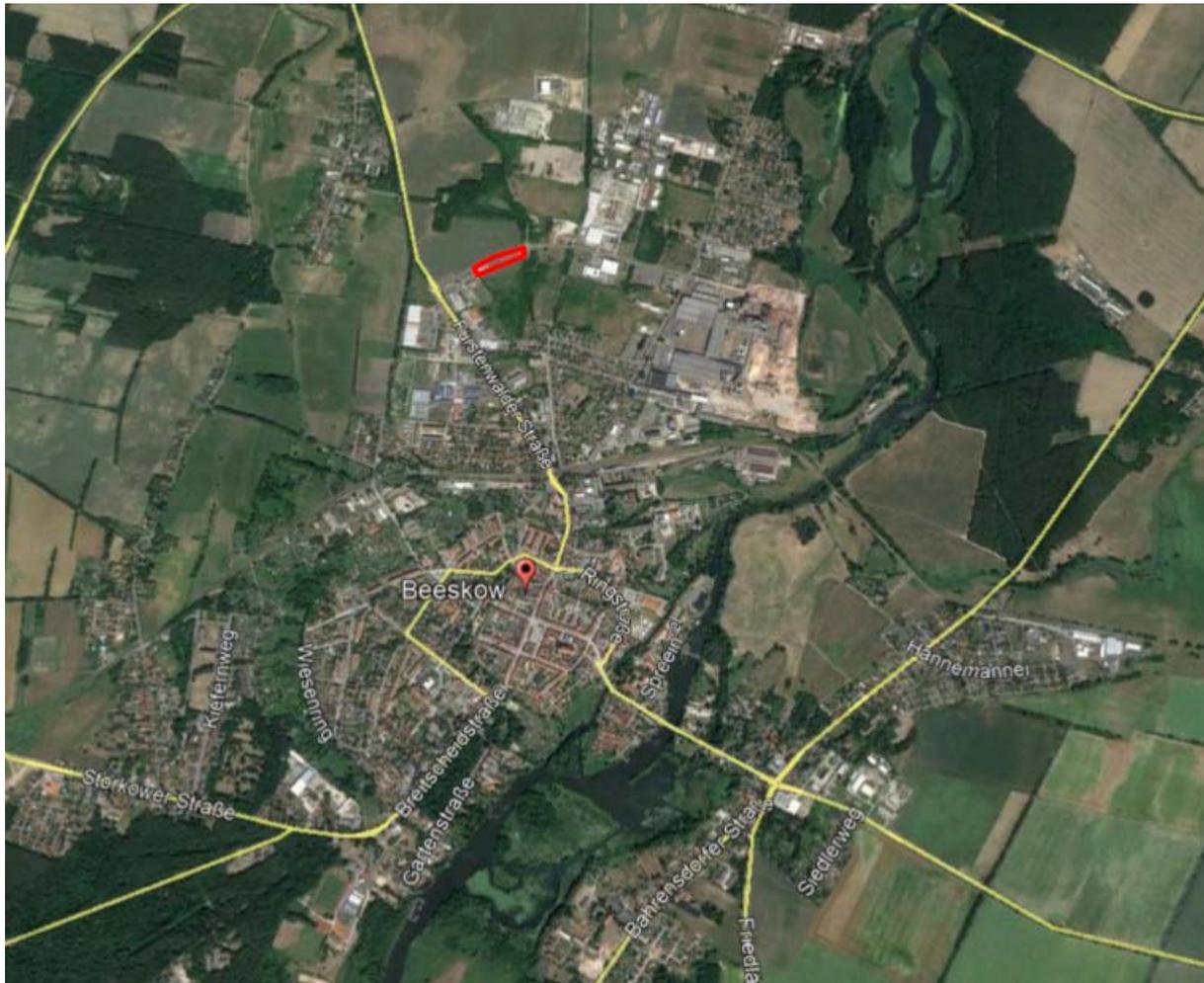


Bild – Lage BP G15 (rote Markierung im Norden) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße innerhalb der Ortslage mit Anschluß an die Fürstenwalder Straße und weiter an die B87.

Das Plangebiet selbst besitzt keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Dies ist aufgrund der geringen Tiefe des BP-Gebietes (unter 40m) auch nicht notwendig. Das BP-Gebiet besitzt 2 vorhandene Zufahrten von der Industriestraße, die auch weiterhin genutzt werden sollen.



Einschränkungen in der Sicht (vorhandene Bäume, Straßeneinmündungen in kurzer Entfernung) sind bei den bestehenden Zufahrten nicht vorhanden.

Die Industriestraße hat im BP-Bereich eine Bitumenfahrbahn guter Qualität und einer Fahrbahnbreite von ca. 6,3 m. Nördlich der Fahrbahn ist ein Gehweg vorhanden (Breite ca. 2,2 m).

vorhandene Medien:

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

Im BP-Gebiet selbst nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Leitungstrasse vorhanden. Da das BP-Gebiet G15 direkt an der Industriestraße liegt, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP G15 bereitgestellt werden können.

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

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
- Stellungnahme 29.05.2018
 - In der Industriestraße liegt eine Trinkwasserversorgungshauptleitung, so dass eine trinkwasserseitige Erschließung problemlos möglich ist.
 - Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet.
 - Abwasserseitig endet die Entsorgungsmöglichkeit am Grundstück: Industriestraße 1. Für die weitere abwasserseitige Erschließung müssen im konkreten Fall einer zukünftigen Bebauung Investitionen von Seiten des WAZV Beeskow und Umland vorgenommen werden.

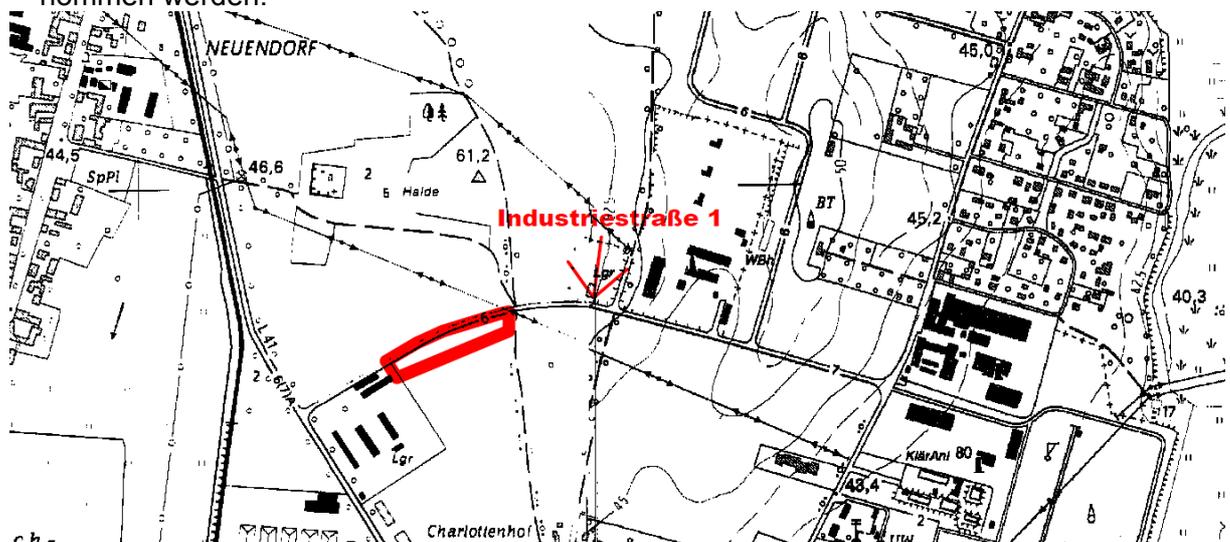


Bild – Plangebiet BP G15 und Ende der abwasserseitigen Erschließung Industriestraße 1

- Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.
- EWE Netz GmbH
- Stellungnahme 14.05.2018
 - Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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.



tigt 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.
- E.DIS Netz GmbH
- Stellungnahme 15.05.2018
 - Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der EDIS Netz GmbH keine Einwendungen. Bei den weiteren Planungen sind die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Anlagen des Unternehmens zu beachten. Ein entsprechender aktueller Bestandsplan ist zur Information der Stellungnahme als PDF-Datei beigelegt.



Bild - Bestandsplan der E.DIS Netz GmbH

- Da der beigelegte Plan und die Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH keine Aussage zu möglichen Auflagen aus der 110-kV-Leitung-Trasse nördlich der Industriestraße beinhalten, wurde auf Nachfrage seitens der E.DIS Netz GmbH folgende Aussagen getroffen (mail vom 15.07.2019):
 - Mit der mail wurde übergeben ein Lageplan - Mast 110B/111B der 110-kV-Leitung Storkow – Beeskow 3, Fürstenwalde – Beeskow 4 als .pdf-Datei (s. nachfolgendes Bild). Hier ist der Schutzstreifen, projiziert auf die Flurkarte, dargestellt. Das Bebauungsplangebiet umfasst das Flurstück 274/5 der Flur 2 der Gemarkung Beeskow. Es ist nicht von der Freileitung überspannt. Die Karte aus der Stellungnahme vom 15.05.2018 stellt den Schutzstreifen, 25m rechts und links der Trassenachse dar. Im Lageplan ist zu sehen, dass die Doppelabspannketten des dritten Querträgers ca. 8,20m von der Trassenachse entfernt sind. Entlang der Industriestraße wurden im



Jahre 2001 Maste mit drei Querträgern verbaut, „Gestänge A22“. Der Standard-Querträger des Horizontal-Gestänges „JE-09“ hat eine Breite von ca. 30m.

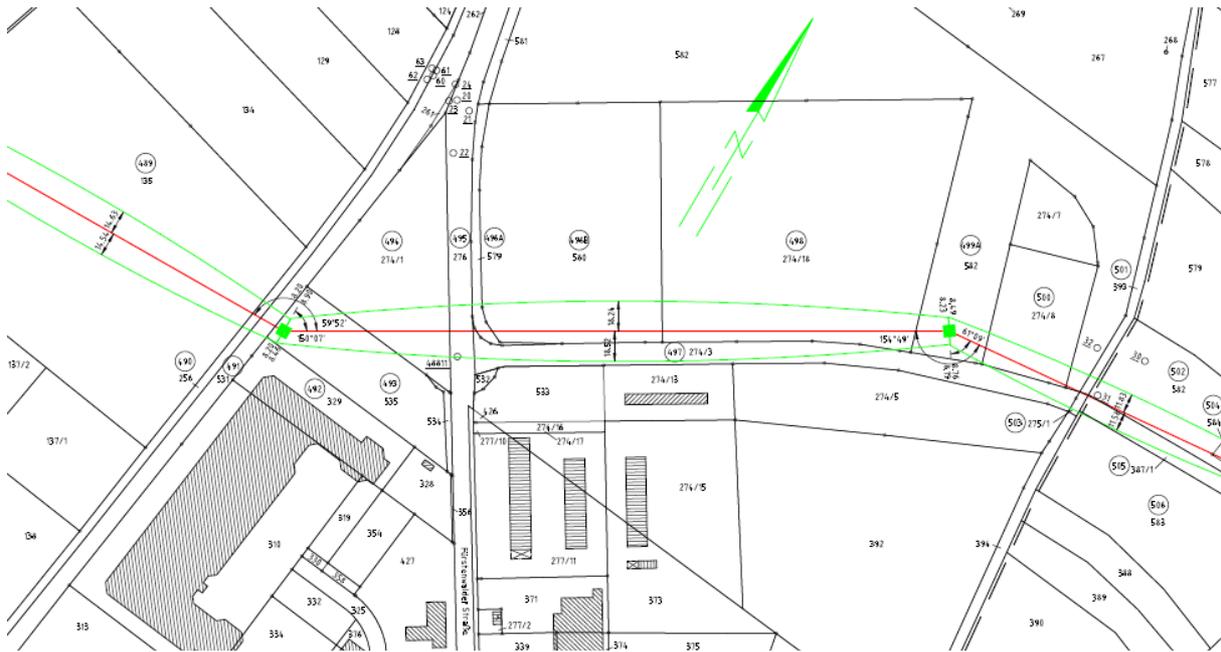


Bild - 110-kV-Leitung

Auf telefonische Nachfrage am 15.07.2019 wurde bestätigt, dass aus der 110-kV-Leitung keine Auflagen für den BP G15 resultieren.

- GDMcom
- Stellungnahme 01.06.2018
 - Bezugnehmend auf die Anfrage erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: nicht betroffen von der Planung – EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*, Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG*, Gugas GmbH*, innogy Gas Storage NWE GmbH*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH. (* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Zur Einholung weiterer Auskünfte wird auf die Anlagenbetreiber verwiesen.)
 - ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlageneigentümer/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.

Regenwasserentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Industriestraße mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet.

Direkt an der Grundstücksgrenze in der Nähe der östlichen Zufahrt in das BP-Gebiet befindet sich ein Hydrant.





Bild – vorhandener Hydrant im Bereich der nördlichen BP-Grenze

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Sie bildet einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Brandenburger Stillstandslagen. Es wird geprägt durch ein Mosaik von meist ebenflachwelligen, seltener starkwelligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen den Naturräumlichen Haupteinheiten Beeskower Platte und Berlin-Fürstenwalder Spreeniederung.

Relief

Die Hangneigung liegt unter 2%. Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten leicht an und bewegen sich zwischen ca. 51,5 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 54,3 m ü. NHN (Südostecke des Plangebietes). Optisch ist dieser Höhenunterschied kaum wahrnehmbar. Die Wallanlagen im Süden des Plangebietes erreichen eine Höhe bis zu 55,4 m ü. NHN. Die Höhenunterschiede zwischen Fuß und First des Walls bewegen sich zwischen ca. 1,0 bis 1,5 m, die Breite beträgt ca. 5-7,5 m.

Geologie und Boden

Ein Boden- oder Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet nicht vor. Für die Bestandsaufnahme der Bodenverhältnisse des Vorhabengebietes werden daher die Karten aus dem Internetangebot des LBGR ausgewertet. Gemäß Geologischer Übersichtskarte (Karten-Service des LBGR Brandenburg) handelt es sich im Plangebiet um Sand, verschiedenkörnig, schwach kiesig bis kiesig, z.T. mit Einlagerung von Schluffbänken entstanden aus Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser (Vorschütt- und/oder Eiszerfallsphase).

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



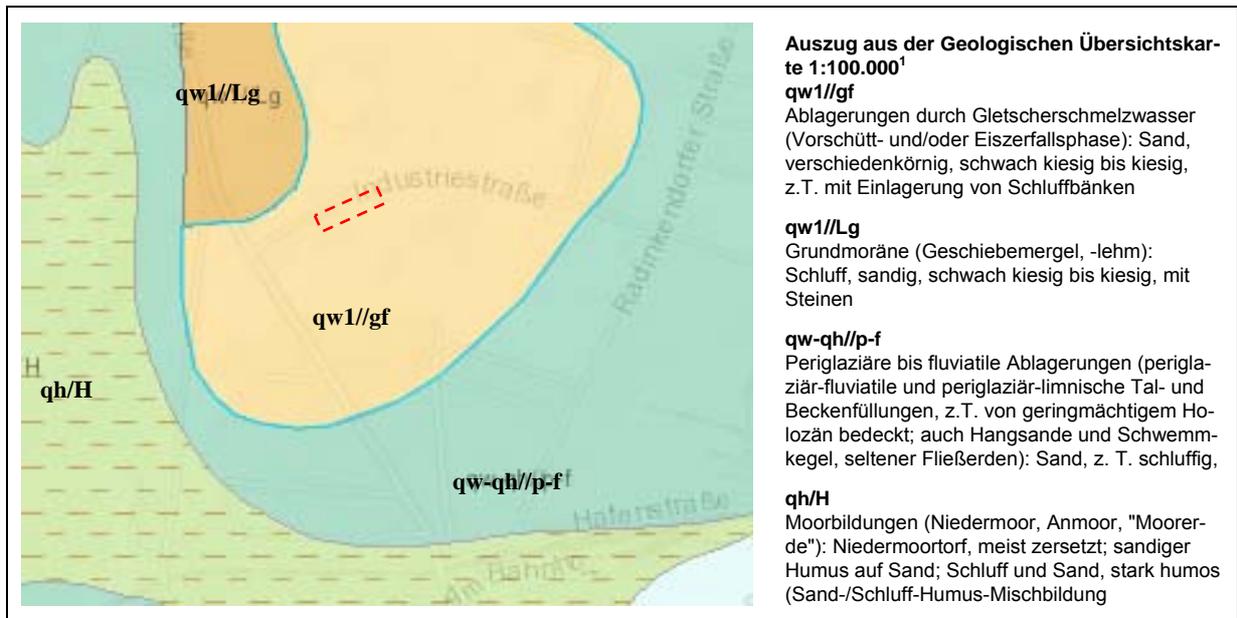


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1:100 000 (abgerufen August 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Gemäß Geologischer Übersichtskarte handelt es sich im Plangebiet um Sand, verschiedenkörnig, schwach kiesig bis kiesig, z.T. mit Einlagerung von Schluffbänken entstanden aus Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser (Vorschütt- und/oder Eiszerfallsphase).

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

Lagerflächen (Asphalt/ Beton u. dgl.)	412 m ²
Verkehrsanlagen (Schotter, Fahrspuren u. dgl.)	1.271 m ²
Wallanlage	726m ²
Intensivgrünland	4.413m ²
Gesamt	6.822 m ²

Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Sandböden sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag und gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung. Bodenverhältnisse und aktuelle Flächennutzung bedingen ein sehr hohes Risiko für den Eintrag von Schadstoffen und die Eutrophierung des Bodens.

Klima/Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenlandklima. Das Klima in Beeskow ist gemäßigt und warm. Beeskow hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli liegt eine Differenz von 36 mm. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar liegt eine Differenz von 20.5 °C. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9.2 °C. Jährlich fallen etwa 541 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gebietes mit klimatischen Entlastungswirkungen. Es besteht aus Offenlandflächen und gehölzbestandenen Grünflächen die bis zum Siedlungsteil Charlottenhof reichen. Dieses hat für das angrenzende Siedlungsgebiet entlastende Wirkung mit Dämpfung der Temperatur und lufthygienische Wirkung durch Filterung der Luftmassen durch die Vegetation.

¹ Karten-Service des LBGR Brandenburg abgerufen 13.08.2019



Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Beeskower Luchgrabens. Im Plangebiet wird für den Zeitraum 1991 - 2010 eine durchschnittliche jährliche Grundwasserneubildungsrate von 106 mm/a errechnet. Der Grundwasserleiter des obersten Grundwasserleiterkomplexes liegt bei ca. 40,0 m NHN. Damit liegt das Grundwasser über 10 m unter der Geländeoberfläche. Durch die Bodenüberdeckung wird im Plangebiet eine mittlere Verweildauer des Sickerwassers 3- 10 Jahre im Boden erreicht.

Aufgrund der relativ durchlässigen Substrate und des hohen Grundwasserflurabstandes ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße II“ nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächenwasser. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 500 m Entfernung der Beeskower Luchgraben. Er entwässert in die Spree. Die geringste Entfernung zur Spree beträgt in etwa 1.300 m (östlich des BP-Gebietes). In etwa 1.400 m Entfernung liegt der Oegelnische See.

Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko. Das Plangebiet des BP ist jedoch nicht Bestandteil der Hochwasserschutzzone (festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Untere Spree“ gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)).

Biotope, Pflanzen und Tiere

Bei den im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotopen handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Lebensräume. Alle Flächen werden mehr oder minder stark genutzt.

An der südlichen Plangrenze befindet sich ein Wall der ca. 1m hoch ist. Dieser ist mit Pflanzen der Gänsefuß-Melden-Pionierfluren bestanden. Dazwischen sind offene Flächen. Da der Wall sehr steil ist (Böschung über 1:1) gibt es stellenweise Abrutschungen, die zu einer andauernden lokalen Störung der oberen Bodenschicht führen.

An Arten finden sich neben Gräsern Glanz-Melde (*Atriplex sagittata*), Spreizende Melde (*Atriplex patula*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Mauer Gänsefuß (*Chenopodium murale*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Graukresse (*Berteroa incana*), Schwarznessel (*Ballota nigra*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kleinblättrige Brennessel (*Urtica urens*).

Die vorgenannten Arten sind überwiegend Zeigerpflanzen nitrophiler Standorte.

An einer Stelle (südlich des Walls in Höhe des östlichen Zauns von der Lagerfläche) wurde das Beifußblättrige Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*) aufgefunden.

Der größte Teil des Plangebietes wird von Intensivgrasland eingenommen. Es wird hauptsächlich von verschiedenen Gräsern dominiert.

Im östlichen Plangebietsbereich steht eine Kiefer. Im Umfeld der Kiefer ist der Boden teilweise offen und es treten Sand-Strohblumen (*Helichrysum arenarium*) auf.

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung ist auf Grund der Vegetationsausstattung und intensiven Nutzung ist eine faunistische Untersuchung nicht erforderlich, soweit geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung berücksichtigt werden: Erhalt und Erweiterung der bestehenden Heckenstruktur, Einhaltung eines Bebauungs- und Nutzungsabstandes zur Hecke, Erhalt des Erdwalles und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen als habitataufwertende Maßnahme an der südlichen Seite des Erdwalles.



Lebensraumqualität:

Bei den im Plangebiet vorhandenen Strukturen handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um Intensivgrünland. Ein Viertel der Fläche wird durch versiegelte Lagerflächen eingenommen. Der südliche Rand wird durch eine ca. 7 m breite und bis 1,5 m hohe Wallanlage mit Ruderal-Vegetation eingenommen. Sie verläuft in Ost-West-Richtung. Dadurch ist eine Hangseite nach Süden ausgerichtet. An den Erdwall schließt sich in südlicher Richtung eine Grünlandbrache trockener Standorte an.

Östlich und westlich des Plangebiets gibt es Heckenstrukturen und flächige Laubgebüsche. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner geringen faunistischen Strukturvielfalt und -entwicklung als geringwertig einzustufen.

Leistungsfähigkeit:

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

Empfindlichkeit:

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

Klima

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gebietes mit klimatischen Entlastungswirkungen. Es besteht aus Offenlandflächen und gehölzbestandenen Grünflächen die bis zum Siedlungsteil Charlottenhof reichen. Es ist gekennzeichnet durch gute Austauschverhältnisse, nächtliche Abkühlung, teilweise Kaltluftentstehungsgebiet. Es hat für das angrenzende Siedlungsgebiet entlastende Wirkung mit Dämpfung der Temperatur und lufthygienische Wirkung durch Filtrierung der Luftmassen durch die Vegetation.

Auf den Flächen im Plangebiet mit Offenlandcharakter ist von erhöhten bodennahen Luftbewegungen, einer erhöhten Verdunstung und einer relativ ungehinderten Ein- und Ausstrahlung auszugehen, die zu größeren Temperaturextremen führen kann.

Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet sowie im Norden und Süden an Offenlandflächen mit wenigen Strukturelementen an. Die Begrünung des Gebietes beschränkt sich auf Straßenbegleitgrün, Intensivgrünland, die Ruderalvegetation des Walls und die Kiefer. Durch regelmäßige Mahd macht das Plangebiet im Wesentlichen einen „ordentlichen“ Eindruck. Die Anteil Lagerfläche ist überwiegend mit nur geringen Lagerhöhen versehen und mit Ruderalvegetation in Ritzen und Spalten und entlang des Zaunes bestanden. Dadurch erhält die Lagerfläche im Sommerhalbjahr einen naturnahen Charakter. Im Winter dominiert der Lagerbestand das Ortsbild in diesem Bereich.

B) BewertungBoden

Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist für das Plangebiet als mittel einzuschätzen. Das liegt an der relativ hohen Überdeckung des Grundwasserleiters.

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöhen. Die GRZ innerhalb des GE soll mit 0,8 festgesetzt werden.

Die Neuversiegelung wird den Bestand erheblich überschreiten.



Arten / Biotope

Sein Wert als Lebensraum für seltene und streng geschützte Arten der wildlebenden heimischen Fauna ist mit Ausnahme des Walls und der Heckenstruktur auf Grund der intensiven Nutzung mit gering anzunehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet von verschiedenen Reptilien und Kleinsäugetern bei ihren Wanderungen gequert wird. Einzelne Individuen überwintern eventuell auch innerhalb des Plangebietes.

Die wenigen Gehölzstrukturen des Plangebietes besitzen für die lokalen Populationen von Vogel- und Insektenarten nur einen geringen bis mittleren Wert als Lebensraum.

Wertvolle bzw. gesetzlich geschützte Biotope werden nicht beansprucht.

Der Erdwall ist als Habitat für Zauneidechsen geeignet und soll erhalten und in seiner Lebensraumfunktion entwickelt werden.

Die im Plangebiet aufgefundenen Sandstrohlblume ist gesetzlich geschützt

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes mit Gewerbebauten und dazu gehörenden baulichen Anlagen führt zu einer weitgehenden Überbauung eines bislang weitgehend unbebauten Bereichs. Da jedoch der südliche Wall erhalten bleibt und durch die Festsetzungen des BP Gehölze in einem bislang gehölzfreien Raum (bis auf 1 Baum im Bestand) angesiedelt werden, ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. In durch Bäume verschatteten Bereichen wird die Einstrahlung vermindert und in Verbindung mit der Verdunstung der Vegetationsflächen eine verstärkte Erwärmung vermieden. In den Bereichen mit hohem Versiegelungsanteil ist mit einer im Vergleich zum unversiegelten Umfeld etwas verstärkten bodennahen Erwärmung tagsüber und einer verzögerten Abkühlung in den Abendstunden zu rechnen.

Durch die Industriestraße ist mit Einwirkung von Kfz-Abgasen zu rechnen.

Das Plangebiet ist insgesamt zu klein als das sich signifikante Änderungen des Lokalklimas ergeben. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen eine geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Es handelt sich auf Grund der Nutzung um eine sehr strukturarme Fläche. Gliedernde Elemente wie Bäumen und Gebüsch fehlen fast völlig. Die ebene Fläche ermöglicht jedoch weite Blicke in die Landschaft insbesondere von einer erhöhten Position auf dem Wall. Durch den Vegetationsbestand macht die Fläche einen naturnahen Eindruck.

Wertvolle Landschaftsbild-Elemente sind die weiten Blickbeziehungen über die Acker- und Grünlandflächen. Störende Elemente sind fehlende Kleinstrukturen in der Ackerfläche, die Hochspannungsleitung, offene Siedlungsränder bzw. nicht eingegrünte Betriebsanlagen.

Durch die Neuordnung, verbunden mit bepflanzten Wällen und Hecken in Richtung offener Landschaft wird erwartet, dass es durch die Planung zu einer vorteilhaften Beeinflussung des Landschaftsbildes kommt, zumindest keine Verschlechterung eintritt.

(s. auch Anlage 1 zur Begründung – Umweltbericht)

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 28.05.2018) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Einwände zur vorgesehenen Planung.



2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Privateigentum.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. G15 als Gewerbliche Baufläche eingetragen. Das BP-Gebiet ist somit Bestandteil der im Norden von Beeskow gelegenen Gewerbeflächen (Auslastung s.o.).

In der Umgebung des BP G15 sind soweit Bauflächen ausgewiesen sind, im FNP folgende Darstellungen vorhanden:

im Süden und im Westen weitere Gewerbliche Bauflächen;

nördlich des BP-Gebietes sind Landwirtschaftsflächen im FNP eingetragen, die real auch vorhanden sind;

östlich des BP-Gebietes sind Grünflächen im FNP eingetragen.

Weiter südlich (jenseits der gewerblichen Bauflächen) in ca. 300 m Entfernung beginnend sind Mischbauflächen bis zur Bahnlinie im FNP eingetragen. Im Westen (jenseits der gewerblichen Bauflächen) ist der Handelsstandort „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ als Sonderbaufläche im FNP verzeichnet. Wohnbauflächen haben einen Abstand von mind. ca. 475m zum BP-Gebiet.

Nächstgelegene Hauptverkehrsstrassen sind die am BP-Gebiet anliegende Industriestraße und die westlich dazu gelegene Fürstenwalder Straße.

Der Hochwasserschutzbereich und das ebenfalls im FNP eingetragene Landschaftsschutzgebiet (s.o.) befinden außerhalb des BP G15. In einer Entfernung von ca. 380 m befindet sich im Westen die nächstgelegene Grenze des Hochwasserschutzgebietes. Das LSG ist ca. 1.300 m (Südosten) entfernt.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP G15 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



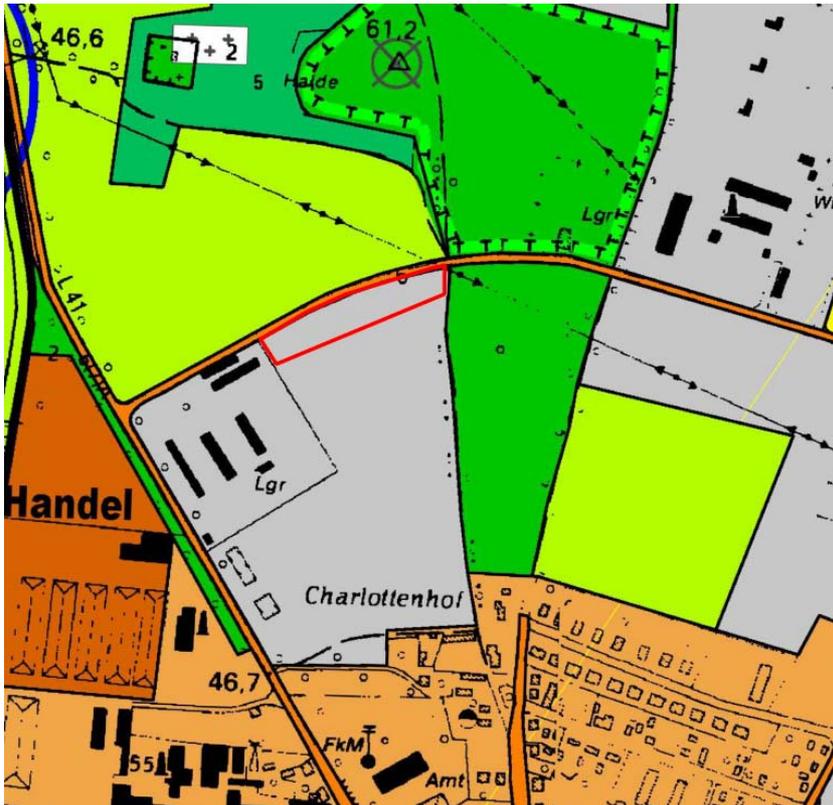


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Damit kann der Bebauungsplan Nr. G15 mit der angestrebten Gewerbebaulandentwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Die Festsetzungen des BP G15 sind aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow entwickelbar.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 (04.06.2018) 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 4,2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: an das gewerblich geprägte Siedlungsgebiet im Norden der Stadt Beeskow)

FFH

Das Plangebiet des BP G15 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spree“ im Nordosten – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 1.100 m. Zwischen dem BP G15 und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche (Gewerbe und Wohnen).

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Süden zum Plangebiet des BP G15 – FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ – in einer Entfernung von ca. 1,9 km. Zwischen dem BP-



Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die FFH-Gebiete sind durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Südwesten in einer Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet von ca. 1.300m. Zwischen dem BP G15 und dem FFH befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegene NSG sind die NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ (Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 1.900 m) und NSG „Schwarzerberge und Spreeniederung“ (Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 2.350 m). Zwischen dem BP G15 und dem NSG liegen weitere erhebliche Siedlungsbereiche der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.





Bild – Standort Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung), Lage FFH (braun schraffiert); Lage NSG (dunkelgrün); Lage LSG (grün schraffiert)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 28.05.2018 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 G15 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 2.000 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 1.700 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.





Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP G16 = rote Markierung)

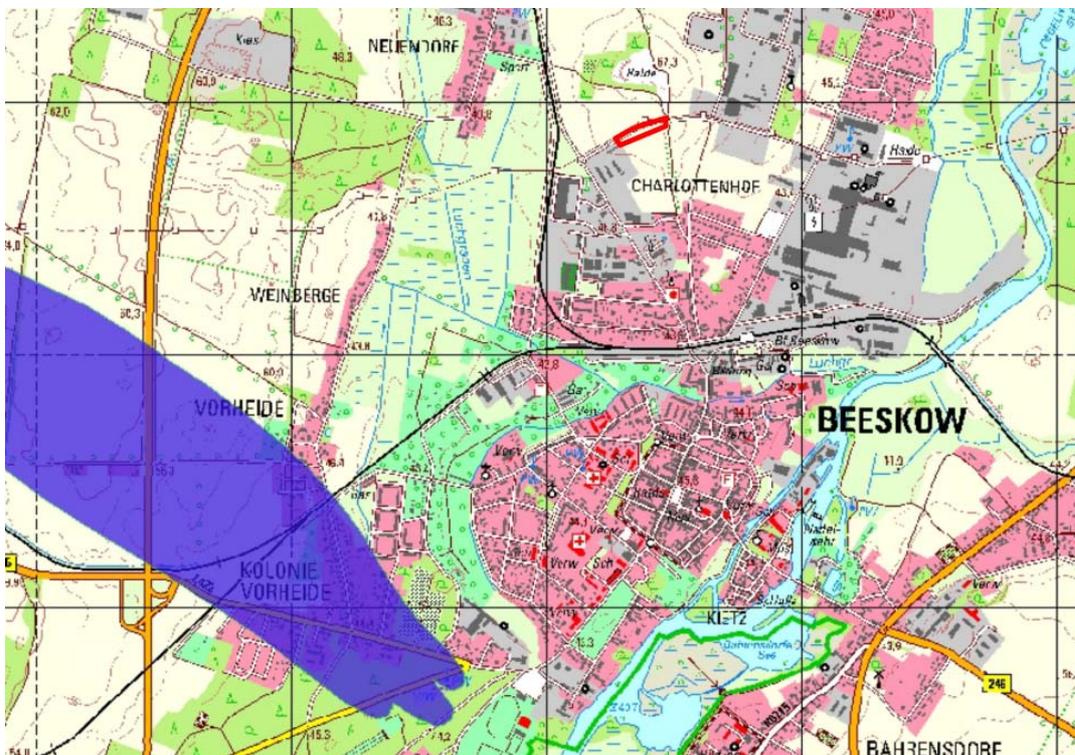


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wassereinzugsgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP G15 = rote Markierung)



Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP G15 ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP G15 keine Berührungspunkte vorhanden sind.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP G15 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 28.05.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

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, Holzpfahle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metall-sachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum. Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 28.05.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Aufgrund der weitgehenden Auslastung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet von Beeskow (s.o. Pkt. I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“) will die Stadt Beeskow sukzessive weitere Bauflächen im Norden des Stadtgebietes entsprechend der Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) für eine gewerbliche Nutzung vorbereiten. Die mit dem BP G15 angebotene Fläche richtet sich als Angebot an kleinteilige mittelständische Betriebe, bzw. dient dem Ausbau der bereits im BP-Gebiet vorhandenen Nutzungen (Lagerfläche für einen Baubetrieb, der hier seine Betriebsfläche qualifizieren kann). Die vorangegangenen Entwicklungen der Bebauungspläne Charlottenhof I bis III finden hier Ihre Fortsetzung. Es ist vorgesehen, entsprechend dem Bedarf, zu einem späteren Zeitpunkt auch die Flächen südlich des BP G15 auf der Basis des rechtskräftigen FNP für Gewerbeansiedlungen vorzubereiten.



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP G15 umfaßt einen Bereich unweit der Kreuzung (Kreisverkehr) Fürstenwalder Straße/ Industriestraße nördlich der Bahnlinie.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 2,

Flurstück: 274/5.



Bild – Bereich BP G15 (rote Markierung)

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. G15 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2017 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 7/ 2018 vom 16.05.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 28.05.2018 bis zum 08.06.2018 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:

Es ist beabsichtigt, im gewerbegeprägten Bereich im Norden der Kernstadt Beeskow eine weitere gewerbliche Fläche durch eine verbindliche Bauleitplanung auszuweisen. Die Fläche



ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen, befindet sich aber im Außenbereich.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G15 "Industriestraße II" wird im "Regelverfahren" durchgeführt. Entsprechend erfolgt im Laufe des Verfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes.

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

Mit Schreiben vom 11.05.2018 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, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

- Für das Plangebiet ist nach der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt. Im weiteren Verfahren sind die dem Zweck des Baugebietes entsprechenden zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zu benennen. Auch wenn keine Pflicht besteht Nutzungen für bestimmte Zwecke festzusetzen, sollte die Gemeinde sich durch hinreichende Bestimmung der Anlagen und Einrichtungen positionieren.
- Im B-Plan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es reicht nicht aus, das in der Legende der Planzeichen zu erläutern. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedarf der Konkretisierung mittels textlicher Festsetzung. Die Benennung einer Zulässigkeit von Gebäudelängen mit mehr als 50 m ist allerdings nicht ausreichend (unbestimmt). Die Ausmaße sind festzuschreiben. Gegebenenfalls sind Aussagen zu Grenzabständen zu treffen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Zum B-Planentwurf wurde die untere Naturschutzbehörde bereits frühzeitig beteiligt. Die in der Stellungnahme vom 07.02.2018 dargelegten naturschutzfachlichen Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.
- Inhalt der Stellungnahme vom 07.02.2018:
 - Für den Bebauungsplan ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, indem die Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die Erarbeitung des Umweltberichts hat den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu entsprechen. Der geplante Standort befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend dem Landschaftsplan ist der östlich angrenzende Bereich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und als Fläche zum Erhalt von Hecken- und Baumreihen dargestellt. Die Vorhabensfläche ist bereits eingezäunt und wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Der überwiegende Teil unterliegt einer intensiven Pflege.
 - **Eingriffsregelung (§15 BNatSchG)** - In einer Flächenbilanz ist der künftig mögliche Versiegelungsgrad zu ermitteln und es sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation darzulegen. Die östlich angrenzende Heckenstruktur ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um den Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Rechnung zu tragen, ist eine Ergänzung (Verbreiterung) dieser Heckenstruktur vorzusehen. Zum Erhalt und Schutz ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Südlich wird das Plangebiet durch einen Erdwall begrenzt. Eine Bepflanzung des Erdwalles ist nicht vorzusehen. Da es sich um einen Bereich mit hoher Immissionsbelastung handelt, ist ggf. eine Baumpflanzung nördlich des Walls (Wallfuß) möglich.
 - **Artenschutz (§ 44 BNatSchG)** - Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ist eine Untersuchung nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Beachtung bestimmter Maßnahmen vermieden werden. Der südliche Randbereich (Erdwall) stellt einen geeigneten Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) sowie für Vögel der Offenlandschaften dar. Des Weiteren stellen die vorhandenen Heckenstruk-



turen einen geeigneten Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten dar. Folgende Maßnahmen stellen geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung dar: Erhalt und Erweiterung der bestehenden Heckenstruktur, Einhaltung eines Bebauungs- und Nutzungsabstandes zur Hecke, Erhalt des Erdwalles und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen als habitataufwertende Maßnahme an der südlichen Seite des Erdwalles. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde
s. unter Punkt I.3.3 „Denkmalschutz“

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung: Ziel 4,2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: an das gewerblich geprägte Siedlungsgebiet im Norden der Stadt Beeskow)
- Hinweise: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow entwickelte Planung ist mit den regionalplanerischen Belangen vereinbar.

Landesamt für Umwelt

- **Immissionsschutz** – s. Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“
- **Wasserwirtschaft**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Zu (1) – Per textlicher Festsetzung werden die im Plangebiet nicht zulässigen Anlagen/ Gewerbebetriebe benannt. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird dahingehend ergänzt, dass die max. Gebäudelänge durch die Baugrenzen definiert ist.

Zu (2)

- Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zur Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) erstellt.
- Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird eine Bilanzierung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft erstellt. Im Ergebnis werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der südlich im BP gelegene Teil des Erdwalles wird im BP als Grünfläche ohne Pflanzbindung festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Da das BP-Gebiet (max. Breite ca. 34 m) der nördlichste Teil einer im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche (Ausdehnung Nord-Süd ca. 340 m) ist, wird auch nördlich des Wallfußes auf Anpflanzungen verzichtet.
- Der Verzicht auf die Artenerhebung wird zur Kenntnis genommen. Der südliche Randbereich des Plangebietes (im Bereich des Erdwalles) wird als Grünfläche festgesetzt. Dar-



über hinaus wird die Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt, mit der Maßgabe, Aufwuchs zu verhindern und den Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) zu erhalten (Erhalt des Erdwalles und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen). Heckenstrukturen sind im Plangebiet des BP nicht vorhanden.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände südlich der Industriestraße im Bereich einer für gewerbliche Entwicklungen vorgesehenen Fläche (FNP-Ausweisung) Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als gewerbliche Baufläche zu ermöglichen. Vorhandene gewerbliche Bauflächen sind weitgehend ausgelastet (s.o.), sodaß die Stadt Beeskow sukzessive weitere Gewerbegebiete in Bereichen, die bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung dafür vorgesehen sind, vorbereiten will.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind auf Gewerbebauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen. Die bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne (Charlottenhof I-III) geben hierbei entsprechend Maßstäbe vor.

Grünflächen werden ausgewiesen zur Sicherung eines vorhandenen Erdwalls im Süden des Plangebietes. Dieser soll erhalten bleiben und im Rahmen des Artenschutzes für Maßnahmen genutzt werden.

Das tlw. bereits gewerblich genutzte Gebiet benötigt aufgrund der geringen Tiefe keine neuen öffentlichen Verkehrserschließungen.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,68 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (durch gewerbliche Ansiedlungen geprägter nördlicher Siedlungsbereich der Hauptsiedlungslage von Beeskow). Ziel ist im Wesentlichen, Grundstücke für vergleichsweise kleine mittelständische Gewerbebetriebe zu schaffen. Dabei werden nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen teilweise ausgeschlossen.

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

Für die geplante Nutzung und Neustrukturierung des Gebietes ist es nicht notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen festzusetzen.

Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden private Grünflächen 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- 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 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (soweit bebaut) einfügen. Da der Bebauungsplan nur für gewerbliche Nutzungen im Sinne von verarbeitenden Betrieben Grundlagen schaffen soll, werden n. § 8 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) im Plangebiet ausgeschlossen.

Aufgrund der Einbindung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur von Beeskow und den damit verbundenen Abständen zu schützenswerten Nutzungen i.S. des Immissionsschutzes werden eine Reihe von Betriebsanlagen im Plangebiet ausgeschlossen (s. auch Pkt. II.3.1.3 „Emissionen“)

Im Plangebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die bebaubare Fläche (GE) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
GE	5.970	0,8	4.776	0*	4.776
Grünfläche	852		0	0	0
Verkehrsfläche	0		0		0
Gesamt-Summe	6.822		4.776	0	4.776

* über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus ist keine Überschreitung möglich (§ 19 (4) BauNVO)

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur in den angrenzenden Bereichen, der Lage des Plangebietsbereichs, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich im GE eine maximale Firsthöhe von 12 m über Gelände (GE1 12 m ü. 52m ü. NHN, GE2 12m



ü. 54m ü. NHN) festgesetzt. Die Festsetzung einer max. Anzahl von Vollgeschossen ist für ein Gewerbegebiet der geplanten Art nicht zielführend. Deshalb wird hier darauf verzichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet angepasste GRZ von 0,8) bestimmt. Die Ausweisung der Bebauungsmöglichkeiten erfolgt in Ausrichtung auf die geplante Nutzung. Einschränkungen sollen nur soweit unbedingt notwendig ausgewiesen werden. Somit wird auf einer möglichst geringen Siedlungsfläche eine industriell/gewerbliche Entwicklung abgesichert.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO im Plangebiet zu Einfriedungen und Bodenbefestigungen aufgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren, die Festsetzungen für die Bodenbefestigungen sichern Qualitäten für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bodenbelüftung.

Grünflächen

Im BP G15 werden private Grünflächen für den Erhalt des vorhandenen Erdwalls und für die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen festgesetzt.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (nördlicher Siedlungsraum westlich der Spree). Das Plangebiet liegt an der Industriestraße und ist damit am überregionalen Verkehrssystem angebunden (über die Fürstenwalder Straße an die B87). Der Straßenkörper ist an den für die Versorgung der umliegenden Gewerbegebiete (einschließlich Spanplattenwerk) notwendigen Umfang angepasst (hohe Oberflächenqualität, Regelbreite der Fahrbahn ca. 6,3 m, gesonderter Fußweg). Die Verkehrsfrequenz ist durch die gewerbliche Nutzung des Siedlungsbereichs vorwiegend durch den Lkw-Verkehr geprägt. Die Industriestraße hat im Verkehrssystem der Stadt Beeskow die Funktion, vorwiegend die Gewerbegebiete der Stadt zu erschließen. Eine Erschließung von Wohnbereichen (Radinkendorfer Straße, Radinkendorf) oder anderen Gebieten hat untergeordnete Priorität. Die Strecke bietet sich auch nicht als Abkürzung an. Die Industriestraße ist demnach nahezu ausschließlich vom Zielverkehr zu den Gewerbeeinrichtungen geprägt, untergeordnet vom Zielverkehr in die vorgenannten Wohnbereiche.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes des BP G15 mit weniger als 0,7 ha wird an der Verkehrssituation keine wesentlichen Änderungen hervorrufen.

Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Industriestraße ist nicht zu erwarten. Das bestehende „äußere“ Verkehrssystem (Industriestraße, Fürstenwalder Straße) kann den durch die Entwicklung im Plangebiet des BP G15 entstehenden Verkehr nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Probleme aufnehmen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Plangebietstiefe keine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.



Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Lage an der Industriestraße grundsätzlich gesichert ist. Eine Ausnahme hierzu ist die abwassertechnische Erschließung. Hierfür ist eine Anbindung an den Bereich an der Industriestraße 1 notwendig (s. auch Pkt. I.2.3 „Erschließung“) – hier ist eine Lücke von ca. 150 m zu schließen.

Durch die Kapazitäten der geplanten Gewerbebauentwicklung 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. G15 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da auch im Bereich der benachbarten Gewerbegebiete das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auch im Gebiet des BP G15 stattfinden kann. Für die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind keine Veränderungen zu den bestehenden Versickerungsverhältnissen geplant.

Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers über Anlagen/ Bauwerke notwendig sein, 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 südlich der Industriestraße im gewerblich geprägten Norden der Hauptsiedlungslage von Beeskow, nördlich der Bahnlinie.

Das Plangebiet selbst hat zu schutzwürdigen Nutzungen (Mischbauflächen, Wohnbauflächen) folgende Mindestabstände:

Mischbauflächen - Entfernung Plangebietsgrenze BP G15 – Grenze Mischbaufläche (Wohnbebauung an der Straße „Am Spanplattenwerk“) ca. 300 m

Wohnbauflächen - Entfernung Plangebietsgrenze BP G15 – Grenze Wohnbaufläche ca. 475 m

Die Ortslage Neuendorf (im FNP als Mischbaufläche eingetragen) hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze BP G15 von mind. ca. 530 m.

Direkt anliegend an das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden.

In der Umgebung zum Plangebiet des BP G15 sind folgende Emissionsquellen vorhanden:

Weitere Gewerbegebiete (westlich und südlich direkt an das Plangebiet anliegend, nördlich);



Der Handelsstandort „Einkaufszentrum Nord Beeskow“ (westlich);
 Die Fürstenwalder Straße (B168) (westlich);
 Die Industriestraße (nördlich) als wesentlicher Zubringer für die gewerblich genutzten
 Gebiete (LKW-Verkehr).

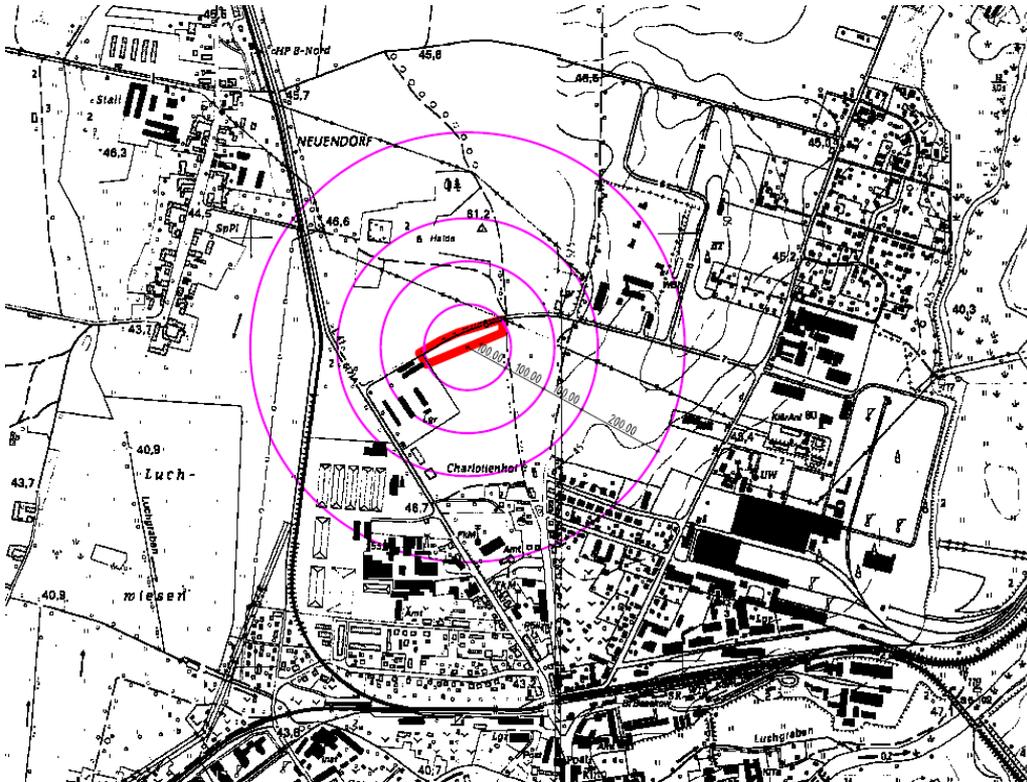


Bild – Übersichtplan mit Plangebiet BP G15 (Plangebietsgrenze = rote Linie) und Abständen zu Nachbarnutzungen (violette Linien, Angaben in m)



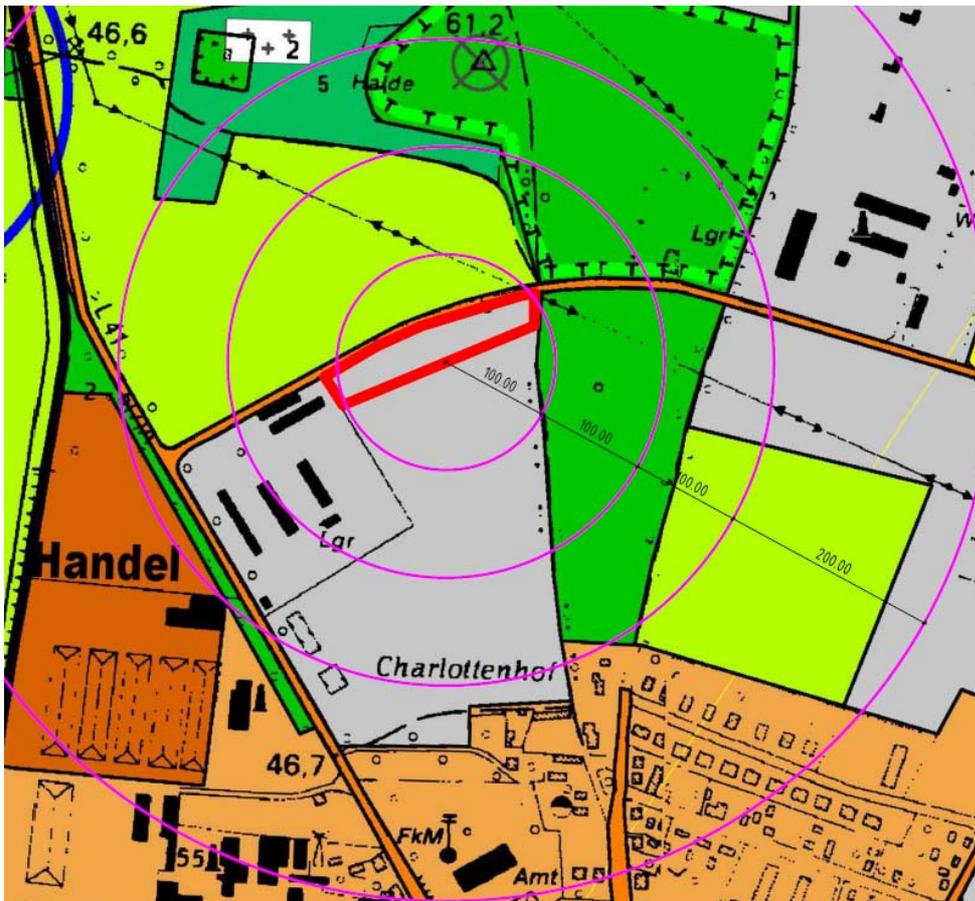


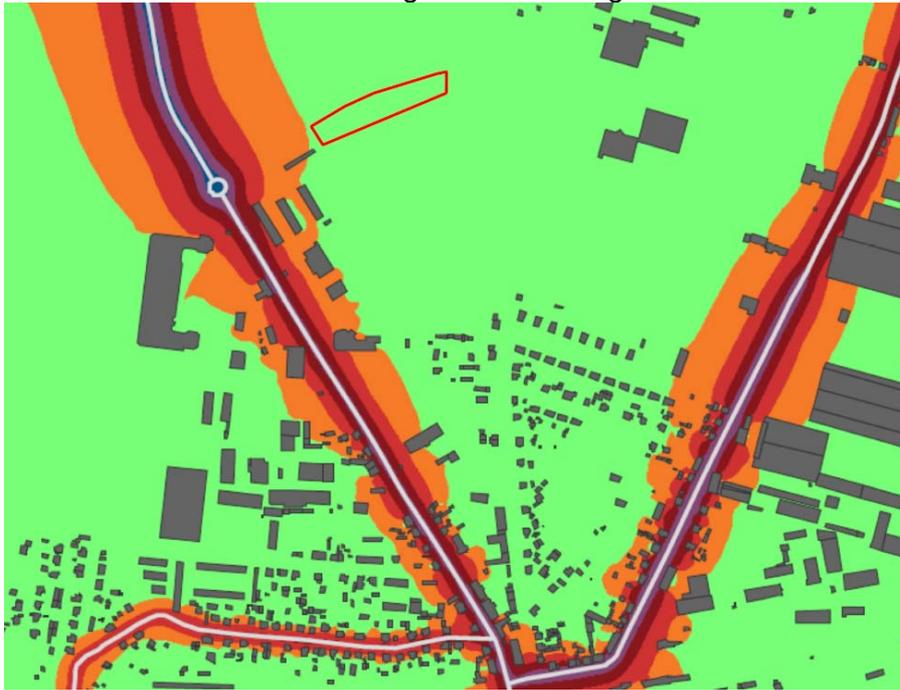
Bild – rechtskräftiger FNP mit Plangebiet BP G15 (Plangebietsgrenze = rote Linie) und Abständen zu Nachbarnutzungen (violette Linien, Angaben in m)

Den Übersichtsplänen (vorherige Seite) ist zu entnehmen, dass schutzwürdige Nutzungen außerhalb von gewerblichen Nutzungen jenseits von 300 m Abstand zur Plangebietsgrenze beginnen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind vorhanden im Bereich „Am Spanplattenwerk/ Neuer Weg“ – Entfernung mehr als 300 m zur BP-Plangebietsgrenze (im FNP als Mischbaufläche eingetragen) und im Bereich „Kurzer Weg/ Feldstraße“ - Entfernung mehr als 600 m zur BP-Plangebietsgrenze (im FNP als Wohnbaufläche eingetragen, südlich Kurzer Weg; nördlich Kurzer Weg und entlang der Fürstenwalder Straße als Mischbaufläche)

Für Auswirkungen des Verkehrslärms liegt die Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) vor (s. nachfolgende Seite). Für das Plangebiet des BP G15 sind in der Lärmkarte als nächstliegende Verkehrsstrassen die Fürstenwalder Straße und die Radinkendorfer Straße ausgewiesen.



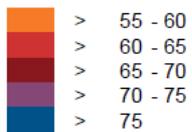
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP G15 auf:



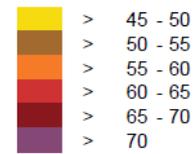
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP G15

↑

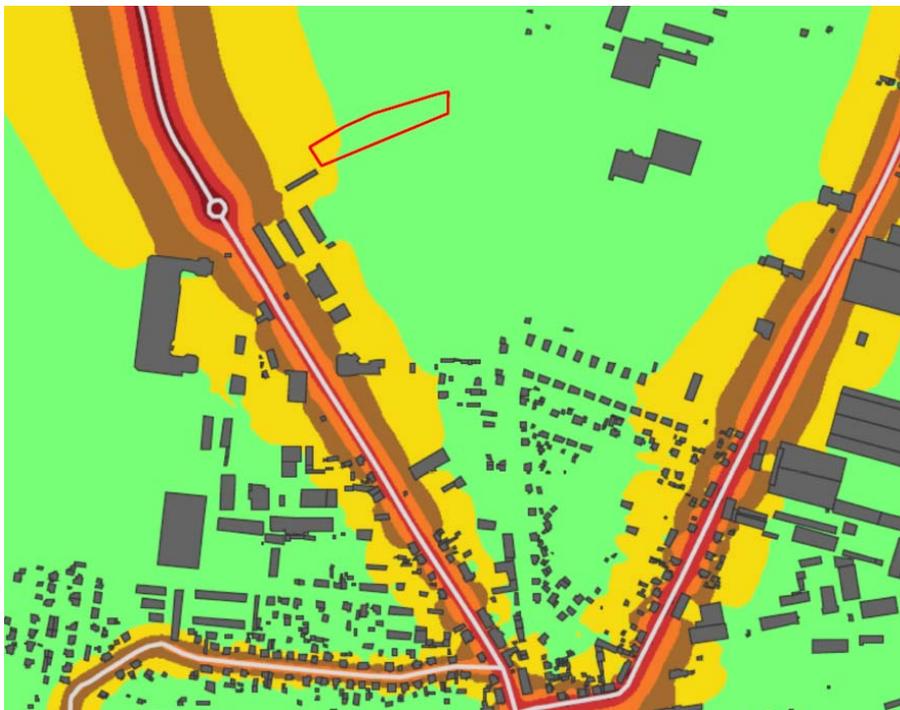
Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)



Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)



↓



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP G15



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 G15 Bereich GE gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte am Tag für das Plangebiet des BP G15 aus dem Straßenverkehr nicht auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht für das Plangebiet des BP G15 aus dem Straßenverkehr nicht auftritt.

Demzufolge resultieren hieraus keine Festsetzungen.

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 05.06.2018 wie folgt zur Gesamtproblematik Stellung genommen:

- **Immissionsschutz**
- **Sachstand:** Die Stadt Beeskow beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. G 15 „Industriestraße II“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 0,68 ha. Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m südlich des Plangebietes (im FNP der Stadt Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt). Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutz-gesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie



2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- **Votum:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen keine grundsätzlichen Bedenken.
- **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** - Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen/-flächen darzustellen und deren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erörtern. Ebenso sind Emissionen von Quellen außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, sowie deren Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu analysieren und zu bewerten. Die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich. Im Umweltbericht sind die ermittelten immissionsrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit hinreichend zu beschreiben. Eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung sind zu erörtern und transparent darzustellen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung (Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB), in Auswertung der vorhandenen Umgebungsnutzungen und der geplanten Entwicklung im BP-Gebiet textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen, die aufgrund des Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen eine Reihe von betrieblichen Einrichtungen/ Anlagen ausschließt. Dies erfolgte in Orientierung an die benachbarten, ähnlich gelagerten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III. Darüber hinaus werden zur Absicherung hinsichtlich von ggf. nicht genannten Betrieben, die jedoch gleiche und höhere Emissionswerte wie die genannten aufweisen und in Bezug auf noch nicht abschätzbare Weiterentwicklungen bzw. im Hinblick auf Betriebe mit atypischen Emissionsverhalten folgende Festsetzungen in den BP übernommen:

„Darüber hinaus sind nicht genannte Gewerbebetriebe unzulässig, die die gleichen oder höhere Emissionswerte aufweisen, wie die (in der textlichen Festsetzung) vorgenannten Anlagen.“

„Die (in der textlichen Festsetzung) genannten Arten von Betrieben bzw. Anlagen können ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.“

Gleichfalls werden nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im BP G15 ausgeschlossen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beeskow werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen per textlicher Festsetzung im Plangebiet ausgeschlossen. Davon abweichend sind zulässig:

Autohäuser

Landmaschinenhandel und Landwirtschaftsbedarf

da hier i.d.R. auch Werkstattleistungen angeboten werden, die gewerbegebietstypisch sind.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate (Vergleich Bestand/ Planung):



Im Bestand vorhanden (entsprechend vorliegender Vermessung September 2017, Vermessungsbüro Waurich):

Bauliche Anlage/ Kategorie	Fläche (qm)	Faktor	Anrechenbare Fläche (qm)
Gebäude	0	1	0
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	0	1	0
Flächenbefestigungen (Schotter, Fahrspuren, verdichtet u.dgl.)	1.271	0,6	763
Flächenbefestigungen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	412	1	412
Summe	1.683		1.175

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 1.683 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen Befestigungsqualitäten, verringert sich die anrechenbare Fläche auf 1.175 qm. (s. vorhergehende Tabelle)

In der Planung ergeben sich folgende Versiegelungsraten

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO	gesamt (m ²)
GE	5.970	0,8	4.776	0*	4.776
Grünfläche	852		0	0	0
Verkehrsfläche	0		0		0
Gesamt-Summe	6.822		4.776	0	4.776

* über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus ist keine Überschreitung möglich (§ 19 (4) 3. BauNVO)

Summe mögliche Versiegelung Planung	4.776 qm
- Versiegelung Bestand	1.175 qm

Ergibt eine Mehrversiegelung von	3.601 qm
----------------------------------	----------

Im BP werden keine Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen/ Gehölzen getroffen. Dies ist begründet im Mangel an vorhandenen Gehölzen und in der planerischen Ausrichtung des Gebietes. Da im Plangebiet lediglich im Osten des Gebietes ein Baum vorhanden ist, der nicht zum Erhalt festgeschrieben wird, ist demzufolge mit 1 Baumverlust zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP (Festsetzung der Grünfläche im Süden des Plangebietes (vorhandene Wallanlage) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7) wird entsprechend Vorgabe der uNB LOS der Bestandcharakter des Areals gewahrt. Pflanzfestsetzungen sind hier nicht vorgesehen. Aus Artenschutzgründen soll auch Aufwuchs von Gehölzen vermieden werden.



Maßnahmen zur Vermeidung und notwendige Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Danach sind innerhalb des Plangebietes Pflanzungen/ Behandlung der unversiegelten Flächen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 vorzunehmen.

Außerhalb des Plangebietes noch für folgende Schutzgüter Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Boden für 3.601 m² zusätzlich möglicher Versiegelung wird ein Kompensationswert von 36.010 € (10 €/m² zusätzliche Versiegelung) als Vergleichsgröße ermittelt. Die tatsächliche Kompensationsleistung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den dann geltenden Regelungen zu den in Anspruch genommenen Flächen durch die uNB LOS festgelegt.

In Abstimmung mit der uNB LOS ist auf Ergebnissen zur Fauna verzichtet worden (s. Stellungnahme der uNB LOS unter Punkt II.1.2 „Verfahren“). Die Begründung liegt in der vorhandenen Ausstattung des BP-Gebietes (nicht vorhandener Bestand an baulichen Anlagen, intensive Pflege der Plangebietsfläche). Die für den Artenschutz wesentliche Fläche der vorhandenen Erdwallanlage wird durch den BP G15 gesichert und erfährt somit keine Veränderungen. Die Prüfung von Belangen des Artenschutzes zum Bebauungsplan (s. Punkt 7.4 des Umweltberichts) beschreibt somit die Situation im Plangebiet und ihre Auswirkungen auf die Flora und Fauna. Im Ergebnis ergeben sich über den vorgenannten Aspekten (Sicherung der Wallanlagen, Sicherung/ Umpflanzung des Bestandes der Sand-Strohblume) keine Maßnahmen für den Artenschutz.

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

Zur Prüfung von Belangen des Artenschutzes s. Punkt 7.4 des Umweltberichts.

Im Rahmen der Entwicklung des BP G15 geht keine genutzte Landwirtschaftsfläche verloren.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von gewerblichen Anlagen planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. G15 als gewerbliche Baufläche, eingetragen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP G15 überein. Die Festsetzungen des BP G15 sind somit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelbar.

(s. auch Abschnitt I.3.1 „Flächennutzungsplan“)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Detaillierte Untersuchungen (Lärmschutzgutachten u. dgl.) sind aufgrund der Abstände des BP-Gebietes zu schutzwürdigen Nutzungen nach Einschätzung des Landesamtes für Umwelt nicht notwendig. Aufgrund der Lage des BP-Gebietes im Siedlungskörper der Stadt



Beeskow werden jedoch eine Reihe von Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Ebenfalls ausgeschlossen werden nicht genannte Nutzungen mit gleichen Emissionswerten wie die in der textlichen Festsetzung genannten Nutzungen.

Verkehrslärm oder Lärm aus Freizeit- und Handelsnutzungen spielen für das Plangebiet des BP G15 keine Rolle.

Regenwasser

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP G15 ist durch die Lage an der Industriestraße, durch vorhandene Medien in dieser Straße grundsätzlich gesichert. Lediglich für die Abwasserentsorgung muß der Anschluß an die vorhandenen Anlagen (bis Industriestraße 1) erfolgen. Ggf. sind neue Haus-(Grundstücks-)anschlüsse notwendig. Dies ist jedoch erst im Zuge konkreter Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Trinkwasserversorgung in der Industriestraße gesichert.

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

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind keine neuen öffentlichen Verkehrsanlagen notwendig. Der BP sieht keine neuen Verkehrsflächen vor.

Die durch die Entwicklung im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsströme führen nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Industriestraße und das sich daran anschließende Verkehrssystem. Somit sind in Bezug auf das anliegende Verkehrssystem keine Maßnahmen notwendig.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, ein innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandenes, teilweise bereits genutztes Areal für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch Mehrversiegelung) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche innerhalb des gewerblich geprägten Nordens von Beeskow für die gewerbliche Entwicklung vorbereitet wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. G15 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich wie folgt zu rechnen.

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

GE

Größe GE

5.970 qm

Zul. GRZ 0,8 (Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO nicht möglich) x 5.970 qm = 4.776 qm



Verkehrsfläche	0 qm	
Versiegelungsfläche gesamt		<u>4.776 qm</u>

Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (1.175 qm) ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 3.601 qm.

Im Plangebiet können Maßnahmen zur Kompensation nicht umgesetzt und dauerhaft gesichert werden.

Für die Eingriffe, die nicht im BP-Gebiet kompensiert werden können, sind deshalb Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von 1 Baum zu rechnen.

Für die Bewertung notwendiger Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G15 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.

Für den Baumverlust im Plangebiet sind Ausgleichs-/Ersatzleistungen erforderlich. Dies ist mit den Festsetzungen Nr. 8 und 9 hinreichend geschehen.

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt auch nicht an solche an.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Punkt 7.4 des Umweltberichts „Prüfung von Belangen des Artenschutzes“.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert. Somit sind für Waldverlust keine Maßnahmen notwendig.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan



Fläche Plangebiet	6.822 qm	
Davon:		
▪ Gewerbegebiet	5.970 qm	
▪ Grünfläche	852 qm	
Davon private Grünfläche		852 qm

Geplante Nutzungen

Gewerbegebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP G15 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Die Details hierfür sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes des BP G15 sind innerhalb von 1 Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist mittelfristig nach Rechtskraft des BP G15 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den Grundstückseigentümer des im BP-Gebiet liegenden Flurstücks getragen.

IV. 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)], 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)

