

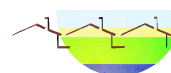
Eingriffs-Ausgleichsplanung
zum
Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“
der Stadt Beeskow
Landkreis Oder-Spree

Planungsträgerin:

Stadt Beeskow
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmerin:

IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH
Lessingstraße 16
16356 Ahrensfelde
Telefon: 030 936677-0
Fax: 030 936677-33
Mail: umweltberatung@eckhof.de



Bearbeitungsstand: Oktober 2021

Planungsstand: Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlegendes	2
2	Kurzbeschreibung der Ausgangssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
2.1	Kurzbeschreibung der natürlichen Ausgangssituation am Standort	2
2.2	Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie der Planungsabsicht.....	6
3	Aussagen zu Vermeidung und Minderung des Eingriffs	7
4	Darstellung der eingriffsrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	7
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft durch zulässige Bebauung im Geltungs-bereich	7
4.2	Eingriff in Natur und Landschaft durch Entfallen von Pflanzbindungen bzw. Gehölzverlust	8
4.3	Eingriff in Natur und Landschaft durch Beeinträchtigung des Landschafts- bildes.....	9
4.4	Zusammenfassung des Eingriffes in Natur und Landschaft und Ableitung des Kompensationsbedarfes	10
5	Schutzgutbezogene Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	11
6	Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz	11
6.1	Kompensation der zulässigen Neuversiegelung	11
6.2	Kompensation des zulässigen Gehölzverlustes.....	12

Anhang

Anhang 1	Bestätigungsschreiben des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Spree“ zur Übernahme von Pflanzmaßnahmen für den Bebauungsplan „EKZ Fürstenwalder Straße“	
----------	--	--



1 Grundlegendes

Entsprechend § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG besagt, dass der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet ist, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Die Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, „... wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, „... wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind auch in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Bebauungspläne, die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben schaffen sollen, unterliegen der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht. Die „Planreife“ nach § 33 BauGB ist erst dann gegeben, wenn eine Eingriffs-Ausgleichs-Planung vorliegt.

Zur Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen wird der Handlungsrahmen „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) vom MLUV Brandenburg¹ herangezogen.

2 Kurzbeschreibung der Ausgangssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Kurzbeschreibung der natürlichen Ausgangssituation am Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ umfasst eine Fläche von 58 827 m².

Er ist bereits gegenwärtig zu einem großen Anteil mit Einzelhandelsbebauung sowie mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Im Norden schließt der Bebauungsplan eine Fläche ein, die gegenwärtig unversiegelt ist.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

In geologischer Hinsicht ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Randbereich der Beeskower Platte gelegen. Gestauchte Endmoränenbildungen und Grundmoränenablagerungen sowie fluviatile Sedimente, die während weichselkaltzeitlich-spätglazialen Abschmelzvorgängen abgelagert wurden, wechseln sich hier miteinander ab².

¹ April 2009

² <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>, Oktober 2021



Das Plangebiet ist in einem Bereich gelegen, in dem Sande als Ablagerungen von Gletscherschmelzwasser bestimmend sind.

Für den überbauten Teil des Plangebietes werden Lockersyroseme oder Pararendzinen als Rohböden mit Industrie- und z.T. Bauschutt über tiefem periglaziär-fluviatilem Sand als Bodentypen benannt. Für den nördlichen unverbauten Abschnitt werden als Bodentypen überwiegend Braunerden³ angegeben.

Es handelt sich nicht um Böden besonderer Funktionsausprägung.

Mit Grundwasserflurabständen von > 4 m und 7,5 m handelt es sich um einen frischen Standort.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit einem nationalen bzw. europäischen Schutzgebiet. Es ist in Abbildung 1 gekennzeichnet.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“

³ <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>



Südlich des Geltungsbereiches schließt sich eine gemischt bebaute Fläche an. Östlich der Fürstenwalder Straße (B168) setzen sich gewerblich und mit Einzelhandelseinrichtungen bebaute Bereiche fort. Im Westen ist der Geltungsbereich von einer Böschung begrenzt. Die Böschung zeichnet eine ehemalige Bahnlinie nach. Es grenzen als Grünland bewirtschaftet Flächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen und Grünland.

Zentraler Bestandteil des Geltungsbereiches ist das Einkaufszentrum Beeskow Nord. Entsprechend der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes H1 wurde das Einzelhandelszentrum mit mehrreihigen Hecken umpflanzt. Die Fotos in den Abbildungen 2 und 3 vermitteln einen visuellen Eindruck der Hecken südlich und nördlich des Einkaufszentrums. Eine Darstellung der Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Anhang 1 des Umweltberichtes enthalten.



Abbildung 2: Hecke nördlich des Einkaufszentrums, im Hintergrund Hochspannungsmast

Abbildung 3: Hecke südlich des Einkaufszentrums der der ehemaligen

Nördlich des Einkaufszentrums handelt es sich bei der Hecke um eine Strauch-Baum-Hecke. Bestandsbildende Gehölzarten sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Essig-Rose (*Rosa gallica*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Forsythie (*Forsythia × intermedia*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Vereinzelt tritt die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) hinzu.

Die Hecke entlang der Westseite des Geltungsbereiches wird von der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) bestimmt. Hinzu treten der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) sowie der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Es handelt sich um eine Baumhecke entlang der nach Westen hin abfallenden Böschung.

Der Heckenabschnitt südlich des Einkaufszentrums wurde entlang einer Geländekante angelegt. Folgende Gehölzarten wurden festgestellt: Spiere (*Spiraea spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Eber-Esche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Essig-Rose (*Rosa gallica*) und Roter Hartriegel (*Cornus mas*).

Bei den Hecken nördlich und südlich des Einkaufszentrums handelt es sich um Hecken aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen. Die Baumhecke westlich des Einkaufszentrum wird von heimischen Gehölzarten bestimmt.

Dem Einkaufszentrum sind östlich ausgedehnte Parkplatzflächen vorgelagert. Die Parkplatzflächen werden durch begrünte Mittelstreifen gegliedert, vgl. Foto in Abbildung 4. Die Mittelstreifen wurden mit Bäumen 2. Ordnung sowie mit Bodendeckern bepflanzt.



Entlang der Ostseite des ehemaligen Geltungsbereiches ist die Pflanzung einer weiteren mehrreihigen Hecke im Vorhaben- und Erschließungsplan H1 festgesetzt. Diese wurde entsprechend gepflanzt. Auf dem Foto in der Abbildung 5 ist die Hecke erkennbar. Es handelt sich um eine Hecke mit dem Feld-Ahorn (*Acer campestre*) als Überhälter und vorwiegend nicht heimischen Ziergehölzarten wie dem Flieder (*Syringa vulgaris*), der Büschel-Rose (*Rosa multiflora*), der Forsythie (*Forsythia × intermedia*), dem Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und der Apfelrose (*Rosa rugosa*) in der Strauchschicht.



Abbildung 4: begrünter Streifen zwischen den Parkplätzen



Abbildung 5: Hecke entlang der der ehemaligen Begrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes H1

alle Fotos IBE 08.08.2019

Einzelne Flächen entlang der Fürstenwalder Straße sind mit Zierbepflanzungen begrünt.

Im Norden schließt der Bebauungsplan eine Fläche ein, die gegenwärtig als Grünland frischer Standorte anzusprechen ist. Augenscheinlich wird das Grünland durch Mahd bewirtschaftet bzw. gepflegt. Die Fläche wird dem Biotoptyp Frischwiese verarmte Ausprägung (051122) zugeordnet, vgl. Foto in Abbildung 6.



Abbildung 6: Frischwiese, verarmte Ausprägung im Norden des Geltungsbereiches
Foto IBE 30.07.2019

Randlich befinden sich Gehölzstrukturen. Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches stocken die Gehölze entlang der ehemaligen Eisenbahnlinie. Es handelt sich um heimische Laubbäume unterschiedlicher Altersklassen. Bestimmende Baumart ist die Stiel-Eiche (*Quercus robur*). In der



Strauchschicht zeigt der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) hohe Deckungsgrade. Im Bereich der Böschung zu den ehemaligen Gleisen hin, tritt der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit hohen Anteilen hinzu. Das Foto in der Abbildung 7 vermittelt einen Eindruck.

Die nordöstliche Flanke des Geltungsbereiches wird ebenfalls von einem Baumbestand begleitet, mit dem Berg-Ahorn als Bestandsbildner. Einzelne Eichen höheren Alters treten hinzu. Der Gehölzbestand schließt eine Niederschlagswasserversickerungsmulde ein. Diese dient der verzögerten Versickerung von Niederschlagswasser der angrenzenden Straße. Die Mulde wird von einem Jungaufwuchs von Birken (*Betula pendula*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) begleitet, vgl. Abbildung 8.



Abbildung 7: Gehölzbestand entlang der nord-westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches sowie Frischwiese, verarmte Ausprägung im Vordergrund

Foto IBE 30.07.2019



Abbildung 8: Gehölzbestand entlang der nord-östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches, Versickerungsmulde im Hintergrund

Unweit des Kreisverkehrs hat sich ein kleinflächiger, spontan aufgewachsener Gehölzbestand etabliert. Bestandsbildende Gehölzarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Steinweichsel (*Prunus mahaleb*).

2.2 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie der Planungsabsicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „EKZ Fürstenwalder Straße“ wird gegenwärtig überwiegend für Einzelhandel und Gewerbe genutzt. Zentraler Bestandteil des Geltungsbereiches ist das Einkaufszentrum Beeskow Nord mit Stellflächen für Pkw. Unweit der Fürstenwalder Straße befindet sich eine Tankstelle im Plangebiet. Überschlägig sind etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes bebaut und etwa ein Drittel der Fläche ist ohne erkennbare Nutzung.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße zum Einkaufszentrum, die an die Fürstenwalder Straße angebunden ist. Über den Kreisverkehr nordöstlich des Plangebietes ist eine weitere Straßenanbindung bereits vorbereitet.

Der Begründung zum Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den entsprechenden Flächenangaben entnommen:

- Bebauung (Gebäude) ca. 12.841 m²
- Flächenbefestigungen Beton, Asphalt, Pflaster, sonst. ca. 22 610 m²



- Versiegelte überdachte Flächen ca. 960 m²
- Gewächshäuser ca. 346 m²
- Unversiegelte Flächen 22 070 m².

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 36 757 m².

Im Plangebiet ist die Ausweisung von sonstigem Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“ beabsichtigt. Auf bereits gewerblich bebauten Flächen westlich der Fürstenwalder Straße soll eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Auf einer anteilmäßig kleinen Fläche soll Einzelhandel und zulässiges eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen werden.

3 Aussagen zu Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Entsprechend § 13 BNatSchG gilt der allgemeine Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nach der HVE Brandenburg ist eine Beeinträchtigung dann vermeidbar, wenn sie unterlassen werden kann, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Als schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufzufassen:

Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich zu etwa zwei Dritteln im besiedelten Bereich befindet.

Schutzgut Wasser

- Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers im Plangebiet, Verbleib des Wassers im Gebietswasserhaushalt.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich zu etwa zwei Dritteln im besiedelten Bereich befindet.

Schutzgut Landschaftsbild

- Inanspruchnahme eines vorgeprägten Standortes überwiegend im besiedelten Bereich.

4 Darstellung der eingriffsrelevanten Inhalte des Bebauungsplanes und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft durch zulässige Bebauung im Geltungsbereich

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen soll mit 0,8 festgesetzt werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen und Fußwege werden sich in ihrem Zustand nicht wesentlich verändern.

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung ergeben sich für die Teilbereiche folgende in der Tabelle 1 zusammengefasste überbaubare Flächen.



Tabelle 1: Flächenangaben zu den einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“

Nutzungsart	Fläche [m ²]	GRZ	Überbaubare Fläche [m ²]
Sonstiges Sondergebiet (SO1 bis SO5)	47 387	0,8	37910
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und GEe2)	8 893	0,8	7115
	<u>Σ 56280</u>		<u>Σ 45 025</u>
Öffentliche Verkehrsfläche	1 222	*	1100
Private Verkehrsfläche	1 325	**	1325
	<u>Σ 2 547</u>		<u>Σ 2 425</u>
	Σ 58 827		Σ 47 450

* im Bestand zu 90 % versiegelt

** im Bestand vollversiegelt

Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, beläuft sich die bebaubare Fläche im Geltungsbereich aufgrund der GRZ von 0,8 auf 47 450 m².

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung der Fläche von 36 757 m² ergibt sich durch Abzug derer von der bebaubaren Fläche eine zusätzliche Bebaubarkeit einer Fläche von 10 693 m².

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft durch Entfallen von Pflanzbindungen bzw. Gehölzverlust

Wie im Kapitel 2.1 beschrieben, entfallen die Pflanzbindungen für im Geltungsbereich vorhandene Hecken, deren Bestand über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan H1 geregelt war. Zudem eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit ein Feldgehölz zu überbauen.

Die Stellflächen östlich des Einzelhandelszentrums sind durch Gehölze gegliedert. Im Rahmen der Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, können die Stellflächen in geänderter Weise neu errichtet werden. Es besteht dann die Möglichkeit, dass es zum Verlust der Begrünungen zwischen den Stellflächen kommt. Aufgrund der Vorgaben für Einzelhandelseinrichtungen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen die Stellflächen innerhalb der Sondergebietsflächen abgesichert werden. Neu anzulegende Stellflächen werden in adäquater Weise mit Begleitgrün errichtet. Ein Ersatz des möglichen Verlustes der Grünflächen zwischen den Stellplätzen ist nicht vorgesehen, da das künftige Begleitgrün den Verlust kompensiert. Artenschutzrechtliche Belange müssen unabhängig von der Eingriffsregelung beachtet werden.

Auch für sonstige Ziergehölze insbesondere unweit der Fürstenwalder Straße, welche unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben angelegt wurden, besteht kein Kompensationserfordernis, da es sich um nicht heimische Gehölze handelt.



Sollten Baumfällungen im Plangebiet beabsichtigt sein, findet die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow⁴ Anwendung. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm) geschützt. 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. Ausnahmen stellen zudem Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten dar.

Insgesamt sind die in der folgenden Tabelle 2 zusammengefassten Flächen mit Pflanzbindungen belegt bzw. werden von Gehölzbeständen eingenommen. Die Ziergehölze, welche die Stellplätze gliedern, sind nicht mitaufgeführt.

Tabelle 2: Hecken und sonstige flächige Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H8

Beschreibung	Abmessungen [m]	Fläche [m ²]
Strauch-Baumhecke nördlich des Einkaufszentrums	110 x 5	550
Baumhecke westlich des Einkaufszentrums	180 x 5	900
Strauch-Baumhecke südlich des Einkaufszentrums	145 x 5	725
Strauchhecke mit Überhältern östlich des Einkaufszentrums	75 x 7	525
		Σ 2 700
Feldgehölz		70

Inwieweit eine tatsächliche Beseitigung der Gehölze erfolgt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Da der Bebauungsplan die Möglichkeit schafft, erfolgt die Berücksichtigung dessen.

4.3 Eingriff in Natur und Landschaft durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Erscheinungsbild des Landschaftsausschnittes wird durch die vorhandene Bebauung im südlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprägt. Wie in vorangehenden Kapiteln beschrieben, befinden sich im Geltungsbereich mehrere Gebäude, die für den Einzelhandel genutzt werden, gewerblich genutzte Gebäude sowie eine Tankstelle. Ziergehölze sowie die Heckenstrukturen um das Einkaufszentrum herum lockern das Erscheinungsbild auf.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist gegenwärtig unbebaut und wird von linienförmigen Gehölzstrukturen begleitet. Ein das Landschaftsbild in diesem Bereich prägendes Element stellt die Hochspannungsleitung dar. Ein Gitterstahlmast befinden sich im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

Die Geländeoberkante befindet sich bei etwa 45 m bis etwa 48 m über NHN.

⁴ beschlossen in Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 2005



Von der Fürstenwalder Straße, die aus Richtung Norden Richtung Zentrum von Beeskow führt, ist der Geltungsbereich einsehbar und das Stadtbild prägend.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Einzelhandelsstandortes sowie zur Erweiterung des sonstigen Sondergebietes. Die Bebaubarkeit ist im Rahmen der Festsetzungen gegeben. Diese regeln eine Bebaubarkeit bis zu einer Firsthöhe von 58 m über NHN. Aufgrund der Geländehöhen im Geltungsbereich von etwa 47 m bis etwa 48 m über NHN sind Gebäude bis zu einer Firsthöhe von etwa 10 m zulässig.

Der Bebauungsplan regelt auch die maximalen Höhen der Werbeaufsteller. Im Plangebiet sind Höhen von 58 m über NHN zulässig.

Der Geltungsbereich prägt das Erscheinungsbild der Stadt im Bereich der nördlichen Verkehrsachse im Stadteingangsbereich von Beeskow aus Richtung Fürstenwalde.

Der den Nordosten des Geltungsbereiches flankierende Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Der Gehölzbestand mindert eine Einsehbarkeit des derzeit unbebauten Teils des Plangebietes. Für den mit Einzelhandel und Gewerbebetrieben bebauten mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereiches lässt sich hinsichtlich der Zulässigkeit einer Bebauung keine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand ableiten.

Aufgrund der mittels Festsetzungen beschränkten Bauhöhen sowohl der Gebäude als auch der Werbeanlagen, der durch den Gehölzbestand verminderten Einsehbarkeit sowie aufgrund der gegebenen Vorprägung einschließlich der Hochspannungsleitung lässt sich aussagen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Umsetzung der zulässigen Nutzungen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Landschaft verbunden ist.

Es liegt insgesamt kein Eingriffstatbestand durch erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Landschaft vor.

4.4 Zusammenfassung des Eingriffes in Natur und Landschaft und Ableitung des Kompensationsbedarfes

Wie im Kapitel 4.1 beschrieben, beläuft sich die mögliche Neuversiegelung im Geltungsbereich auf 10 693 m². Es liegt ein Kompensationsbedarf durch die Schaffung der Möglichkeit des Verlustes von Heckenstrukturen sowie eines Feldgehölzes vor. Ein Eingriffstatbestand durch Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Landschaft ist nicht ableitbar.

Tabelle 3 bietet eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und des Kompensationsbedarfs.

**Tabelle 3:** Zusammenfassung Eingriff und Kompensationsbedarf

Schutzgut	Eingriff
Boden	Neuversiegelung zulässig: 10 693 m ²
Wasser	Kein Eingriff
Biotope	Möglicher Verlust von Hecken auf einer Fläche von 2700 m ²
Biotope	Möglicher Verlust eines Feldgehölzes auf einer Fläche von 70 m ²
Landschaftsbild	Kein Eingriff durch Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes

5 Schutzgutbezogene Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bebauungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „EKZ Fürstenwalder Straße“ führt dazu, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden können. Zudem ermöglicht die Bauleitplanung den Verlust von flächigen Gehölzstrukturen.

Die Versiegelung und die möglichen Rodungen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Sie führen zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen der folgenden Schutzgüter:

Schutzgut Boden

- Die Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens, welche die Rückhaltung von Einträgen gewährleistet, wird unterbunden, die Grundwasserschutzfunktion kann somit nicht mehr bzw. eingeschränkt ausgeübt werden.
- Der Boden kann keine bzw. eine eingeschränkte Infiltrationsfunktion, welche Voraussetzung zur Grundwasserneubildung ist, ausüben.
- Versiegelter Boden bietet Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr, bodenbildende Prozesse werden unterbrochen.
- Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nicht um Böden mit besonderer Funktion.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Ökosysteme

- Der Bebauungsplan bereitet Bauvorhaben vor, die zum Verlust von flächigen Gehölzen führen können.
- Lebensräume von Brutvögeln und Zauneidechsen sind zumindest teilweise betroffen. Näheres hierzu im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan.

6 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

6.1 Kompensation der zulässigen Neuversiegelung

Im Kapitel 4.1 wurde dargestellt, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit schafft, eine zusätzliche Fläche von 10 693 m² zu versiegeln.

Der Stadt Beeskow stehen keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung.

Es ist beabsichtigt den Eingriff in Natur und Landschaft in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Oder-Spree (LOS) durch eine zweckgebundene Zahlung



in das vorhandene Entsiegelungskataster des Landkreises monetär zu kompensieren. Eine Vorabstimmung mit der uNB hat hierzu stattgefunden.

Entsprechend HVE Brandenburg beläuft sich die Höhe der Ersatzzahlung für nicht kompensierbare Bodenversiegelungen auf 10 € pro Quadratmeter zusätzliche Versiegelungsfläche.

Jeder Baumaßnahme im Plangebiet muss ein Bauordnungsverfahren vorangehen. Im Rahmen des jeweiligen Bauordnungsverfahrens sind die zusätzlichen Versiegelungsflächen zu ermitteln. Entsprechend dieser wird die monetäre Summe ermittelt, die dann in das Entsiegelungskataster eingezahlt wird.

Die Einzahlungen erfolgen entsprechend dem Baufortschritt. In Abhängigkeit der voranschreitenden Versiegelung werden die Beträge in das o.g. Entsiegelungskataster eingezahlt.

Die finanziellen Mittel werden dazu verwendet Entsiegelungsmaßnahmen im Landkreis und nach Möglichkeit in der gleichen Naturraumregion umzusetzen. Es erfolgt ein gleichartiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.2 Kompensation des zulässigen Gehölzverlustes

Wie im Kapitel 4.2 beschrieben, schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit die Heckenstrukturen, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden, zu überbauen. Es handelt sich bei den Hecken insbesondere nördlich, südlich und östlich des Einkaufszentrums um Hecken aus vorwiegend nicht heimischen Gehölzen.

Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Gehölzverlust ist die Neuanlage flächiger Gehölze innerhalb der Naturraumregion beabsichtigt.

Sollte es zum Verlust von Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen, werden die Gehölzstrukturen durch die Neupflanzung flächiger Gehölzgruppen mit standortgeeigneten, heimischen Gehölzarten im Verhältnis von 1 : 1 durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ im Verbandsgebiet ersetzt.

Dem Verband stehen dafür im ausreichenden Maße geeignete Pflanzflächen zur Verfügung.

Die Bereitstellung der Flächen, die Umsetzung der Pflanzungen und die langfristige Pflege der Gehölze erfolgen durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“. Die zweckgebundene Übernahme der Kosten wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow geleistet.

Ein Schreiben des Wasser- und Bodenverbandes, welcher die Flächenverfügbarkeit und die Bereitschaft des Verbandes zur Umsetzung der Pflanzungen bestätigt ist der Eingriffs-Ausgleichsplanung als Anhang 1 beigefügt.

Die Bemessung der Kompensationsfläche muss im jeweiligen Bauordnungsverfahren erfolgen.

WASSER- UND BODENVERBAND*„Mittlere Spree“*

(Körperschaft des öffentlichen Rechts)

Wasser- und Bodenverband • Spreeinsel 4 • 15848 Beeskow



Der Geschäftsführer

Telefon: (0 33 66) 52 07 03

Telefax: (0 33 66) 52 07 14

e-mail: info@wbv-beeskow.de

IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH

Lessingstr. 6

16356 Ahrensfelde

Ihre Zeichen

Unsere Zeichen

Datum
15.10.2021

Bebauungsplan Nr. 8 „EKZ - Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow
Planungsträgerin: Stadt Beeskow, Fachbereich I, Berliner Straße 30,
15848 Beeskow

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 „EKZ - Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung weiterer Flächen im Geltungsbereich. Für vorhandene Heckenstrukturen, die über Pflanzbindungen im gegenwärtig noch rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert sind, entfallen künftig die Pflanzbindungen. Die Heckenstrukturen umfassen insgesamt eine Fläche von 2 700 m². Auf einer Fläche von 70 m² hat sich ein spontan aufgewachsenes Feldgehölz etabliert. Die Inhalte des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung des Feldgehölzes. Der Bebauungsplan ermöglicht folglich eine Überbauung von flächigen Gehölzstrukturen auf einer Gesamtfläche von 2 770 m².

Sollte es zum Verlust von Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen, werden die Gehölzstrukturen durch die Neupflanzung flächiger Gehölzgruppen mit standortgeeigneten, heimischen Gehölzarten im Verhältnis von 1 : 1 durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ im Verbandsgebiet ersetzt. Der Ersatz kann entsprechend des Baufortschrittes bzw. Gehölzverlustes und sich daraus ergebenden Kompensationsbedarfs erfolgen. Dem Verband stehen im ausreichenden Maße geeignete Pflanzflächen zur Verfügung. Die Bereitstellung der Flächen, die Umsetzung der Pflanzungen und die langfristige Pflege der Gehölze erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“. Die zweckgebundene Übernahme der Kosten wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „EKZ - Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow geleistet.

Mit Freundlichen Grüßen


 R. Reichert

Geschäftsführer

Anschrift: Spreeinsel 4 · 15848 Beeskow

Bankverbindung: Raiffeisen-Volksbank Oder-Spree eG Beeskow · Konto-Nr. 400 27 84 · BLZ 170 624 28

IBAN: DE55 1706 2428 0004 0027 84 · BIC: GENODEF1BKW