

# Stadt Beeskow

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kernstadt“

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

### 4. Änderung

---



Auftraggeber:

Stadt Beeskow

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt

Bearbeitungsstand:

Februar 2022

**Satzung**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### ***I. Erläuterungen***

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

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

1. Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse), Naturbeobachtung Brunkow, Friedland (Mark), November 2021

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

- |       |   |           |
|-------|---|-----------|
| Bl. 1 | Ausweisung des Innenbereiches<br>für den Änderungsbereich Bahrendorfer Straße | M 1: 5000 |
|-------|---|-----------|

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

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

Erläuterungsbericht

---

## 1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung

### Ausgangsüberlegung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Zielsetzung

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

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

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

Diese Änderung der vorhandenen rechtskräftigen Satzung hatte 2 Ziele:

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

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

Mit der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden 2 Areale der Kernstadt Beeskow wie folgt aufgenommen:

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

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

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

Aufnahme einer Ergänzungsfläche in die Satzung

Die Satzung in der Fassung der 3. Änderung ist seit dem 15.05.2019 rechtskräftig.

Mit der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll im Bereich Bahrensdorf (an der Bahrensdorfer Straße, Abzweig Flurstück 29/8) ein bislang mit Garagen bestandenes Areal in die Satzung aufgenommen werden.

### Rechtliche Grundlage

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

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

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

durch die angrenzende Bebauung geprägt sind (Bildung eines städtebaulichen Rahmens). Das bloße Angrenzen reicht nicht, um eine Einbeziehung zu begründen. Eine Ab-  
 rundung ist nicht Voraussetzung.

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

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

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

## 2. Verfahren

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

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

Da der Änderungsbereich eine Ergänzungsfläche betrifft, sind die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Vorab hat eine Abstimmung mit der uNB LOS stattgefunden um den Umfang der notwendigen Erhebungen zum Artenschutz abzufragen. Im Ergebnis ist durch das Büro Brunkow eine Erhebung zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen durchgeführt worden (Ergebnisbericht s. Anlage 1)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 durch öffentliche Auslage der Entwurfsunterlagen zur Satzungsänderung durchgeführt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen zum Verfahren seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 30.11.2021 durchgeführt. Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

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

- Zur Aufnahme der Fläche 23 in den Geltungsbereich der Satzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Um Irritationen zu vermeiden und Klarheit zu schaffen sind Planzeichnung und zeichnerische Darstellungen im Begründungsteil in Übereinstimmung zu bringen (hier Abbildung Seite 20.) **(1)**

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

- Zur Planungsabsicht der Gemeinde Beeskow äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:
- **Eingriffsregelung** (§ 13 ff BNatSchG):

- Die 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unterliegt der Prüfung des Eingriffstatbestandes im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Laut § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
- Dafür wird folgende Festsetzung getroffen:
  - 1. In dem durch grüne Kreuzschraffur gekennzeichneten Bereich, innerhalb der durch die 4. Änderung festgesetzten zusätzlichen Ergänzungsfläche 23, sind die baulichen Anlagen abzureißen und der Boden so entsiegelt werden. Nach Entsiegelung ist auf dieser Fläche ein Laubmischwald aufzuforsten.
- **Artenschutz** (§ 44 BNatSchG):
  - Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen der Reptilien, Fledermäuse und Vögel. In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Maßnahmen, bei keiner der geprüften europarechtlich streng oder besonders geschützten Arten, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.
  - Folgende Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beeskow und dem Investor festzuhalten:
    - 1. Bauzeitenregelung - der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeiten (1. März - 31. Juli) von Vögel sowie außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) von Fledermäuse zulässig.
    - 2. Bauzeitenregelung - müssen baubedingt vorhandene Reisighaufen auf der Fläche entfernt werden, so hat dies außerhalb der Eiablagezeit von Reptilien (ab Mai bis August) zu erfolgen.
    - 3. Auf der Fläche liegende Reisighaufen und Gegenstände (Bretter, Platten, Holz, Gartenmöbel, Mülltüten, ... ) müssen händisch entfernt werden, da diese von den vorhandenen Reptilien als Verstecke genutzt werden können und bei unsachgemäßer Entnahme eine Tötung nach sich ziehen könnte.
    - 4. An dem geplanten Ersatzneubau (Mehrzweckgebäude für den mittleren Garagenkomplex) ist 1 für den Hausrotschwanz geeignete Nisthilfe anzubringen.
    - 5. Für die beiden nachgewiesenen Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) soll Habitatfläche in Form von 2 Reisighaufen erhalten bleiben, vorzugsweise an Strukturkanten, wie z.B. einer besonnten Waldkante.
    - 6. Die durch die geplanten Veränderungen entstehenden neuen Waldbereichskanten sind durch eine strauchartige Saumbepflanzung in Form einer Waldrandgestaltung mit einheimischen Laubgehölzen aufzuwerten. **(2)**
- **Anregungen:**
  - Bezüglich der Größe und der Form der neu festzusetzenden Ergänzungsfläche 23 gibt es Klärungsbedarf.

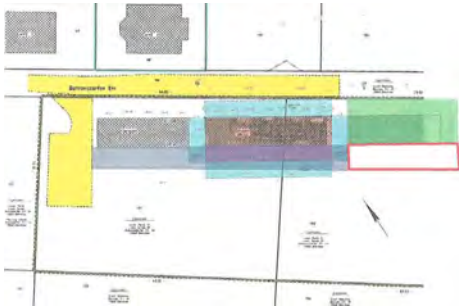
In der Planzeichnung ist folgende Abbildung zu sehen:



Auch wenn die Linie fast genauso stark ist wie die neue Ergänzungsfläche 23, ist zu erkennen, dass es sich um eine durchgehend rechteckige Fläche handelt.

In der Begründung (Seite 20) ist folgende Abbildung zu sehen:





Die rot umrandete Fläche ist laut Planzeichnung Teil der neuen Ergänzungsfläche 23. In den Unterlagen ist aber nicht ersichtlich welche Funktion für diese Fläche vorgesehen ist. Aktuell befindet sich dort ein Laubmischwald.

Es muss klargestellt werden ob diese Fläche Bestandteil der neuen Ergänzungsfläche 23 ist oder nicht. Wenn ja, dann muss diese Fläche als Grünfläche / Wald dargestellt werden, da sie sonst als Innenbereichsfläche gilt und bebaut werden kann. **(3)**

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

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

- Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Vorhabenareal nicht bekannt.
- Im Bereich des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Garagen die im Zuge der Neubebauung abgerissen werden sollen. Die Bedachung besteht hier aus Wellasbestplatten, damit fällt beim Abbruch der Garagen auf jeden Fall gefährlicher Abfall an. Durch die langjährige Nutzung als Garagenkomplex, kann auch eine partielle Verunreinigung des Bodens und der Gebäudesubstanz, vorwiegend durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen), nicht ausgeschlossen werden. Werden daher beim Abriss der Garagen und Aushub der Baugrube im Rahmen des Bauvorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabensareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.
- Weiterhin sind die anfallenden Abfälle (z. B. Bauschutt, Boden) ordnungsgemäß nach der AW zu deklarieren und entsprechend der TR LAGA Boden (2004) i.v.m. LAGA PN 98 zu beproben und zu definieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Verwertung gemäß §§ 7 ff. KrWG respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Zudem sind die Vorschriften der NachwV einzuhalten sowie die Abfallentsorgungswege auf Verlangen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen. Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß SAbfEV der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.
- Für die anfallenden Abfälle sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwei Wochen vor Maßnahmebeginn die Entsorgungswege zur Kenntnis zu geben. Hierfür kann folgendes Formblatt verwendet werden: Anlagen: Entsorgungskonzept [https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426\\_74\\_1.PDF](https://www.landkreis-oder-spree.de/media/custom/2426_74_1.PDF)

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

- Zum o. g. Vorhaben wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie un-

ter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr der Stadt Beeskow, wie folgt Stellung bezogen:

- **Verkehrstechnische Erschließung** - Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen und/oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden. Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden. Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren können. Hier sind aber die Besonderheiten einer schmalen Sackgasse zu berücksichtigen. Die vorgesehene Planung sieht für die ca. 90m tiefe Sackgasse keinen straßenrechtlichen Ausbau (d.h. in Hinsicht einer Tragfestigkeit nach Straßenklassen bzw. einer Straßenentwässerung) vor. Die katastermäßig 5 m breite Verkehrsfläche stellt sich überwiegend als unbefestigter Sandweg dar. Der Weg hat teilweise oberflächlich eine Schotterung erhalten. Nach der eingereichten Planung sollen künftig über diese Anbindung 7- 8 rückwärtige Wohngrundstücke erschlossen werden. Mindestens zwei von diesen gehören in den nördlich angrenzenden Bebauungsplan W15, der allerdings mit seiner 1. Änderung keine Festsetzungen zur Grundstückerschließung über das Flurstück 29/8 vorsieht. Die äußere und innere verkehrliche Anbindung der geplanten Gebiete/Bauflächen sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu zählen auch die Belange der Feuerwehr. Eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für das erste eintreffende Löschfahrzeug ist derzeit in der Sackgasse nicht gegeben. Das heißt, hier sollen weitere Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen. Die neu möglichen Nutzungseinheiten haben Einfluss auf Angriff- und Rettungswege der Feuerwehr. Da im Atemschutzeinsatz je Sekunde zählen kann, ist die Gestaltung von kurzen Angriffswegen zur möglichen/notwendigen Personenrettung ggf. über tragbare Leitern von wesentlicher Bedeutung.
- Am Ende der Sackgasse ist zumindest eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in den Abmessungen von mindestens 7 m Breite und 12 m Länge nebst hinreichend befestigter Zufahrt vorzusehen. Im Rahmen dieser Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VV TB (in der Fassung vom 14.04.2021 ABl./21 Nr.17) zu berücksichtigen soweit das brandenburgische Straßenrecht keine höheren Anforderungen stellt. Hiernach sind Zufahrten und Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen – RstO 01) zu befestigen. **(4)**

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

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

- Durch das o. g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.
- Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree ([denkmalschutz@l-os.de](mailto:denkmalschutz@l-os.de)) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ([Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de](mailto:Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de)) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß §11 (3) BbgD-SchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftli-



chen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

#### *Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5*

- Für den Geltungsbereich des Satzungsentwurfes sind nach Festlegungskarte 1 des LEP HR keine flächenbezogene Festsetzungen getroffen worden. Die in die 4. Änderung einbezogenen Außenbereichsflächen schließen an das vorhandene Siedlungsgebiet (von Beeskow) im Sinne von Ziel Z 5.2 LEP HR an.
- Es wird festgestellt, dass die beabsichtigte 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kernstadt“ der Gemeinde Beeskow den Zielen der Raumordnung derzeit nicht entgegensteht.

#### *Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree*

- Die Stadt Beeskow plant die 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Kernstadt von Beeskow. Die Fläche ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen und mit drei Garagenkomplexen bebaut. Geplant ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes im Bereich des mittleren Komplexes. Der westliche Komplex soll erhalten bleiben, während die östlichen Garagen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen abgerissen werden sollen. Die Planung ist vollumfänglich in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.
- Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree: Auf der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde am 21.06.2021 der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (Beschluss-Nr. 21 /04/23) einstimmig als Satzung beschlossen. Der Teilregionalplan wurde am 13.09.2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg genehmigt und ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.

#### *Landesamt für Umwelt*

##### • **Immissionsschutz**

- **Sachstand:** Mit der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kernstadt" der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes (Nebengebäude zu vorhandenen Wohngebäuden) sowie für die Sicherung eines Garagenkomplexes mit 5 Garagen geschaffen werden. Die Ergänzungsfläche im Bereich Bahrendorf ist bislang mit Garagen bebaut. Nördlich und westlich der Ergänzungsfläche befinden sich Wohnbebauungen. Östlich und südlich grenzt Wald an die Ergänzungsfläche.
- **Stellungnahme:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beeskow, Stand November 2021, keine Bedenken. Die bestehende Situation angrenzender Nutzungen wurde beschrieben. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ein Nutzungskonflikt nicht erkennbar. Den Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Erläuterungsbericht (S. 11 ff.) wird gefolgt.

##### • **Wasserwirtschaft**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

##### • **Naturschutz**

Der Fachbereich hat kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgegeben.

#### *Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR*

Gegenstand der Änderung ist die Einbeziehung einer ca. 1.300m<sup>2</sup> großen **Außenbereichsfläche**, die im rechtskräftigen FNP als **Wald** dargestellt ist, derzeit jedoch mit Garagen be-

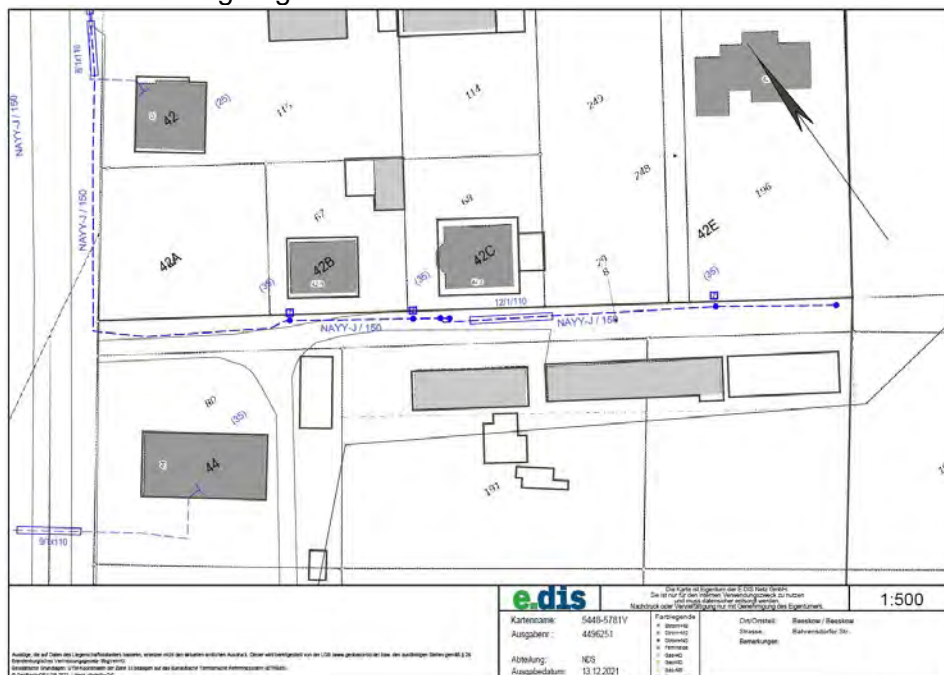
standen ist. Das Landesbüro geht davon aus, daß der Garagenbestand unrechtmäßig(?) existent ist. Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich soll Planungsrecht und somit die Bebaubarkeit der Fläche erreicht werden. Errichtet sollen ein Mehrzweckgebäude und möglicherweise 2 Eigenheime. Die konkrete Bestimmung der Nutzung für das Mehrzweckgebäude bleibt offen, die Errichtung 2 weiterer Eigenheime vage. Der Abstand zu festgesetzten **Schutzgebieten** beträgt 100 bzw. 165m. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Inanspruchnahme von einer planungsrechtlich festgelegten **Waldfläche** lt. FNP -auch wenn diese derzeit mit Garagen bestanden ist-, **abgelehnt**. Aus der Unterlage ist nicht erkennbar, daß ein öffentliches Interesse für die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche geltend gemacht werden kann. Die Eigenheimbebauung ist privates Interesse, das Mehrzweckgebäude ist hinsichtlich der Nutzung nicht näher definiert. **Insbesondere aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten** aber auch unter **klimatischen** Gesichtspunkten und aus **artenschutzfachlicher** Sicht (s. faunistische Erfassung/Brunkow-11/2021) wird das Vorhaben kritisch gesehen. Sollte es sich, wie angenommen um eine unrechtmäßige Bebauung der Fläche mit Garagen handeln, sind diese kurz- bzw. mittelfristig rückzubauen und die Fläche ist als **Waldfläche** zu entwickeln. Dies könnte über Kompensationsmaßnahmen für andere Bauprojekte realisiert werden. Die zunehmende Inanspruchnahme noch un bebauter Flächen ist aufgrund der klimatischen Entwicklung und des Artenschwundes nur noch dann vertretbar, wenn zwingende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls geltend gemacht werden können und nachgewiesen werden kann, daß das Vorhaben nicht auch an anderer Stelle realisiert werden kann (Variantenprüfung). (5)

#### Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“

- Zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow – Kernstadt gibt der Wasser- und Bodenverband im Rahmen der berührten Trägeröffentlicher Belange seine Zustimmung.
- Bei der geplanten Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes nicht berührt.
- Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

#### e.dis Netz GmbH

Seitens der e.dis bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Im Planbereich befindet sich ein Niederspannungskabel, welches zu beachten ist. Ein aktueller Bestandsplan ist dieser Nachricht angefügt.



*EWE Netz GmbH*

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE, 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. 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.

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

- In der Ergänzungsfläche der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
- Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

*GDMcom*

- Bezugnehmend auf die Planung erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorgeannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.
- Zu beachten - im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für deren Auskunft die GDMcom nicht zuständig ist.

*Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Briesen*

- Mit der 4. Änderung soll die Ergänzungsfläche Nr. 23 erweitert werden. Die Erweiterung betrifft je teilweise die Flurstücke 191 und 193 in der Gemarkung Beeskow, Flur 12. Die

im Entwurf dargestellte Fläche war bereits im Jahr 2019 Gegenstand eines forstbehördlichen Vorganges. Hierzu wurde die untere Forstbehörde in einem Bauantragsverfahren für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes beteiligt. Im Verfahren prüfte die uFB die Betroffenheit zum Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) und die Abgrenzung der Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG. Für die Änderungsfläche 1 zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) liegt eine Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG nicht vor. Die Abgrenzung der Waldeigenschaft ist in der Anlage 3 zur Abwägungsliste - Feststellung Waldeigenschaft Änderungsbereich 1 - dargestellt.

- **Wald gemäß § 2 LWaldG ist von der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow nicht betroffen.** Dadurch entfällt auch eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde für den geplanten Änderungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 23.
- Hinweis:
- In den Entwurfsunterlagen ist die Rede von der Entsiegelung der Garagenkomplexe. Im Planentwurf ist ein Bereich für die Änderungsfläche nach der Entsiegelung zur Aufforstung mit Laubmischwald vorgesehen. In der Erläuterung zum Entwurf auf Seite 22 ist zum Bild „Östlicher Garagenkomplex“ der Bereich als Wendeanlage vorgesehen. Dies würde der geplanten Aufforstung an derselben Stelle widersprechen. Hierzu sollten die Entwurfsunterlagen geprüft und korrigiert werden.
- Gemäß § 9 Satz 1 LWaldG stellt eine Neuanlage von Wald ohne Genehmigung der unteren Forstbehörde eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 37 Abs. 1 Satz 3 LWaldG dar. Hierzu ist ein Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG mit vollständigen Anlagen bei der unteren Forstbehörde einzureichen.
- Die angrenzenden Waldflächen zur Ergänzungsfläche Nr. 23 sind auch mit der Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald (WF3200) belegt. Aufgrund der zu erfüllenden Waldfunktion kann eine Waldumwandlung nicht kompensiert werden. Eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde kann aus forstfachlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden.
- Dem Entwurf zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB der Stadt Beeskow – Kernstadt stimmt die untere Forstbehörde nicht zu. Die Unterlagen sind anzupassen und erneut der unteren Forstbehörde vorzulegen. **(6)**

#### *Zu (1)*

Der östliche Bereich der Ergänzungsfläche 23 ist in der Planzeichnung vollständig als „Grünfläche“ eingetragen – Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen, keine Neubebauung zulässig (Ausnahme s.u.). (eine „verdeckte bebaubare Fläche“ ist unter der Linienführung der Planzeichnung nicht vorhanden). Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst erfolgt hier jedoch keine Aufforstung/ Neuanlage von Wald. Die Flächen südlich der bestehenden Garagen, die Bestandteil der geplanten Ergänzungsfläche 23 sind, sind keine Waldflächen gemäß LWaldG (Stellungnahme des Landesbetriebes Forst), somit ist keine Waldumwandlung (einschließlich des Angebotes von Aufforstungsflächen) notwendig. Die Skizze in den Erläuterungen zur 4. Satzungsänderung wird entsprechend angepaßt. (aufgrund der Stellungnahme der Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz verringert sich die unversiegelte Grünfläche durch die notwendige Ausweisung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Für die Grünfläche wird in die Planzeichnung aufgenommen, daß hier Flächen für die Feuerwehr bis max. 35 qm zulässig sind, es ist hier Schotterrasen zu verwenden)

#### *Zu (2)*

Den Darstellungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz wird wie folgt gefolgt – die Darstellungen der uNB entsprechen im Grundsatz den Darstellungen in den Erläuterungen zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow und werden wir vorgeschlagen umgesetzt (Ausnahme: entsprechend Stellungnahme des Landesbetriebes Forst erfolgt jedoch keine Aufforstung im grün schraffierten Bereich, die Fläche verbleibt als unbebaute Grünfläche – Ausnahme hier: notwendige Fläche für die Feuerwehr max. 35 qm in diesem Bereich lt. Stellungnahme LOS Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz)

schutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz). Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beeskow und dem Antragsteller zur 4. Änderung rechtlich abgesichert.

#### Zu (3)

Die Anpassung erfolgt wie folgt: Der östliche Bereich der Ergänzungsfläche 23 ist in der Planzeichnung vollständig als „Grünfläche“ eingetragen – Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen, keine Neubebauung zulässig (Ausnahme s.u.). (eine „verdeckte bebaubare Fläche“ ist unter der Linienführung der Planzeichnung nicht vorhanden). Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst erfolgt hier jedoch keine Aufforstung/ Neuanlage von Wald. Die Flächen südlich der bestehenden Garagen, die Bestandteil der geplanten Ergänzungsfläche 23 sind, sind keine Waldflächen gemäß LWaldG (Stellungnahme des Landesbetriebes Forst), somit ist keine Waldumwandlung (einschließlich des Angebotes von Aufforstungsflächen) notwendig. Die Skizze in den Erläuterungen zur 4. Satzungsänderung wird entsprechend angepaßt. (aufgrund der Stellungnahme der Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz verringert sich die Grünfläche durch die notwendige Ausweisung einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr, für die Grünfläche wird in die Planzeichnung aufgenommen, daß hier Flächen für die Feuerwehr bis max. 35 qm zulässig sind, als Befestigung wird Schotter festgesetzt (im Bereich der Grünfläche als „Schotterrasen“, die Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge muß abgesichert werden)

#### Zu (4)

- Die Skizze S. 20 des Erläuterungsberichts Stand Entwurf (Ausweisung der möglichen Ersatzaufforstungsfläche) wird aufgrund der Stellungnahme der Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz u.a. dahingehend ergänzt, daß eine ausreichende Fläche „Bewegungsfläche für die Feuerwehr“ wie vorgeschlagen ausgewiesen wird. (Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst sind darüber hinaus weitere Anpassungen notwendig.) Mit dem Grundstückseigentümer wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, daß die notwendige Fläche dafür zur Verfügung gestellt wird. Zur Finanzierung des Ausbaus der des Straßenstichs/ der „Bewegungsfläche für die Feuerwehr“, um die notwendige Traglast für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, ist eine Abstimmung zwischen dem Antragsteller der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Stadtverwaltung Beeskow erfolgt. Durch die Stadtverwaltung wurde ein Angebot der Fa. Kurylyszyn für die Befestigung des Weges in Schotter für ca. 13.500,- € eingeholt. Die Einigung zwischen dem Antragsteller der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Stadtverwaltung Beeskow ergibt, daß der Antragsteller und die Stadt Beeskow jeweils 50% der Summe tragen. Der Anteil der Stadt Beeskow begründet sich durch den Fakt, daß die Situation vor Ort sich hinsichtlich des Brandschutzes insgesamt verbessert, nicht nur für den Antragsteller. Dies wird im städtebaulichen Vertrag rechtlich fixiert.
- Die Angabe in der Stellungnahme „Nach der eingereichten Planung sollen künftig über diese Anbindung 7- 8 rückwärtige Wohngrundstücke erschlossen werden. Mindestens zwei von diesen gehören in den nördlich angrenzenden Bebauungsplan W15 ..“ ist falsch. Zur Zeit erschließt der Straßenstich 3 Einfamilienhäuser im Bereich des BP W 15 eine weitere Bebauung ist hier derzeit nicht möglich). Im Bereich der Ergänzungsfläche werden zur Zeit die bestehenden Garagenkomplexe erschlossen. Derzeit ist vorgesehen, den östlichen Garagenkomplex ersatzlos abzureißen und den mittleren Garagenkomplex durch ein Mehrzweckgebäude zu ersetzen. Mit Aufnahme der Fläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind ebenfalls 2 Eigenheime statt der Garagen (Mitte und Westen) denkbar (zur Zeit nicht vorgesehen). Damit würde der Erschließungsstich insgesamt max. 5 Eigenheime erschließen.

#### Zu (5)

- den Ausführungen der Verbände wird nicht gefolgt. Die Garagenanlagen bestehen seit über 30 Jahren (entstanden vor 1990 im Rahmen des westlich gelegenen Mietwohnungsbaus – nach Aussagen der Stadt Beeskow vermutlich initiiert vom damaligen „Insti-

tut für Zivilverteidigung“). Sie haben seit Entstehung den Besitzer gewechselt, letztmalig 2015 von der Stadt Beeskow zu einem Privateigentümer. Auch die derzeit geplante Nutzung eines Mehrzweckgebäudes ist der benachbarten Wohnfunktion zugeordnet (eine Errichtung an anderer Stelle ist somit wenig sinnvoll). In den Erläuterungen zum Entwurf der Änderung der Satzung ist davon die Rede, daß derzeit im Bereich der Satzungsänderung ein Mehrzweckgebäude errichtet werden soll. Da in einer Satzung nach § 34 keine Nutzungsvorgaben getroffen werden können, sind theoretisch statt des Mehrzweckgebäudes und der weiterhin bestehenden westlichen Garagenanlage auch 2 Eigenheime denkbar. Dieser Fall ist in der Bearbeitung zur Satzungsänderung untersucht worden, um mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft auszuloten.

- Im Rahmen der Aufnahme der Fläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird 1/3 der bestehenden Garagenanlagen aufgegeben, die Fläche wird renaturiert. Die Nutzung innerhalb der Ergänzungsfläche kann auf der Basis der § 34 BauGB nur wohnnutzungsvertraglich sein.
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch diese (wohnnutzungsverträgliche) Entwicklung nicht beeinträchtigt (konkrete Beeinträchtigungen werden auch in der Stellungnahme der Verbände nicht benannt). Zwischen der Ergänzungsfläche und den Schutzgebieten liegen weitere Siedlungsflächen der Stadt Beeskow. In Abstimmung mit der uNB LOS werden die naturschutzfachlichen Aspekte (**Eingriffsregelung** (§ 13 ff BNatSchG); **Artenschutz** (§ 44 BNatSchG)) in ausreichendem Maße berücksichtigt.
- Die Stadt Beeskow verfolgt die Aufnahme der Ergänzungsfläche der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung weiter.

#### Zu (6)

- lt. Stellungnahme des Landesbetriebes Forst ist die in der 4. Änderung der Satzung vorgesehene Ergänzungsfläche nicht Bestandteil einer Waldfläche nach LWaldG. Somit ist keine Waldumwandlung für diese Änderung notwendig. Damit kann auch die im Entwurf zur Satzungsänderung angebotene Ersatzfläche (Bereich der geplanten Abrißfläche der östlichen Garagenanlage) entfallen. Die Fläche wird nicht weiter für eine Aufforstung vorgesehen, verbleibt jedoch als Grünfläche in der Satzung. D.h. der Bereich darf nach Abriß nicht wieder bebaut werden, Pflanzmaßnahmen sind hier nicht notwendig. Die Maßnahme „Abriß der östlichen Garagenanlage“ verbleibt jedoch als Kompensation für die Mehrversiegelung im bebaubaren Bereich der geplanten Ergänzungsfläche (naturschutzfachlicher Ausgleich) Bestandteil der 4. Änderung der Satzung. Die Satzungsunterlagen werden zum Satzungsbeschluß entsprechend geändert. (Eine Notwendigkeit zur nochmaligen Beteiligung resultiert daraus nicht. Da eine Aufforstungsfläche nunmehr nicht mehr vorgesehen ist, ist der Landesbetrieb Forst von der 4. Änderung der Satzung nicht (mehr) betroffen.)
- Eine Waldumwandlung von an die Ergänzungsfläche angrenzenden Flächen ist nicht vorgesehen/ angestrebt.



## Einordnung der Änderungsflächen zu naturschutzfachlichen Schutzgebieten

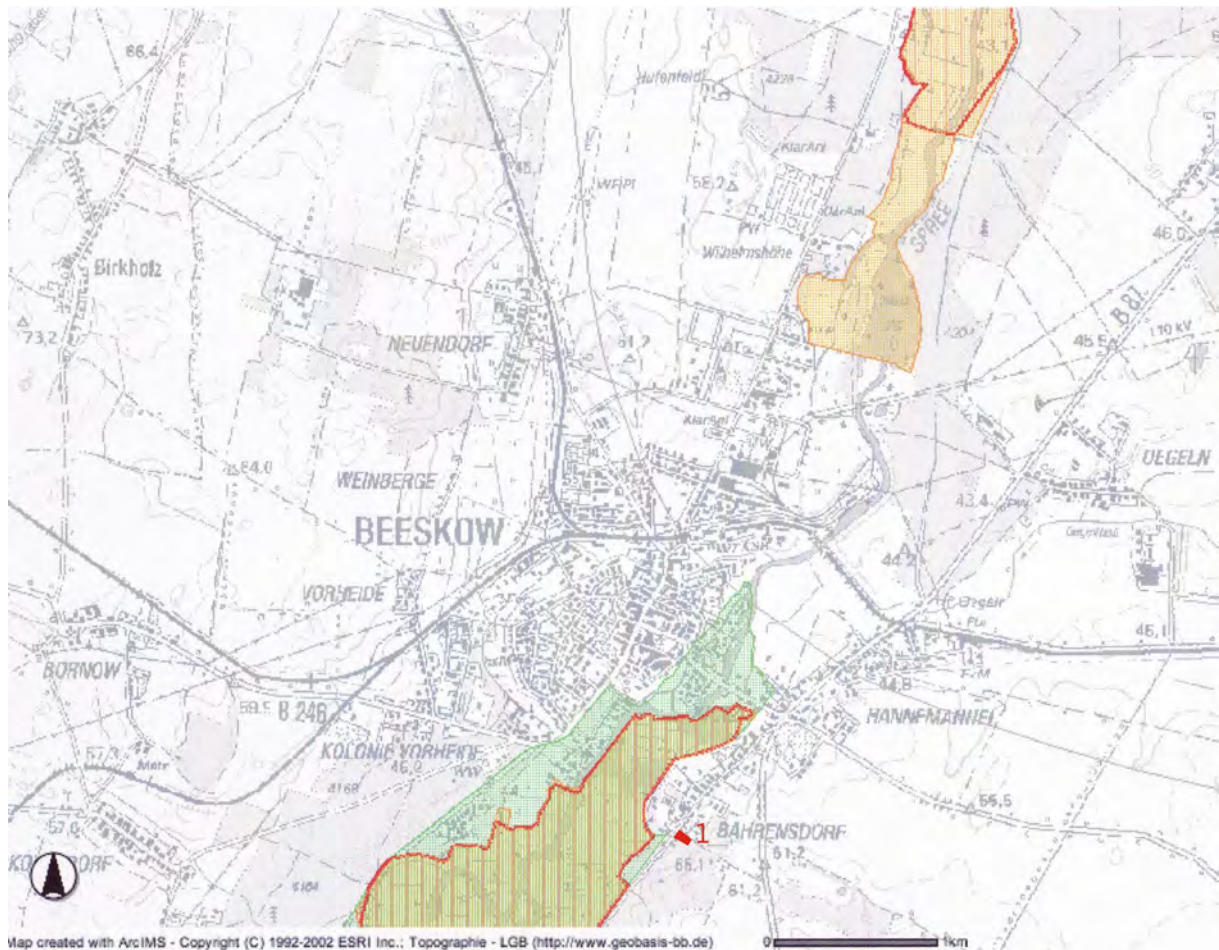


Bild – Darstellung Schutzgebiete – grün = LSG, rot schraffiert = NSG, orange FFH-Gebiete, rote Flächen (1) = Änderungsbereich Satzung

Der Satzungsänderungsbereich ist nicht Bestandteil eines naturschutzfachlichen Schutzgebietes

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

LSG „Schwielochsee“ im Südwesten ca. 100m

NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ im Südwesten ca. 165m

FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ im Südwesten ca. 165m

Zwischen den Schutzgebieten und der Fläche der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beeskow liegen bebaute Areale und die Bahrendorfer Straße (Hauptstrecke).



## Einordnung der Änderungsflächen in den FNP der Stadt Beeskow

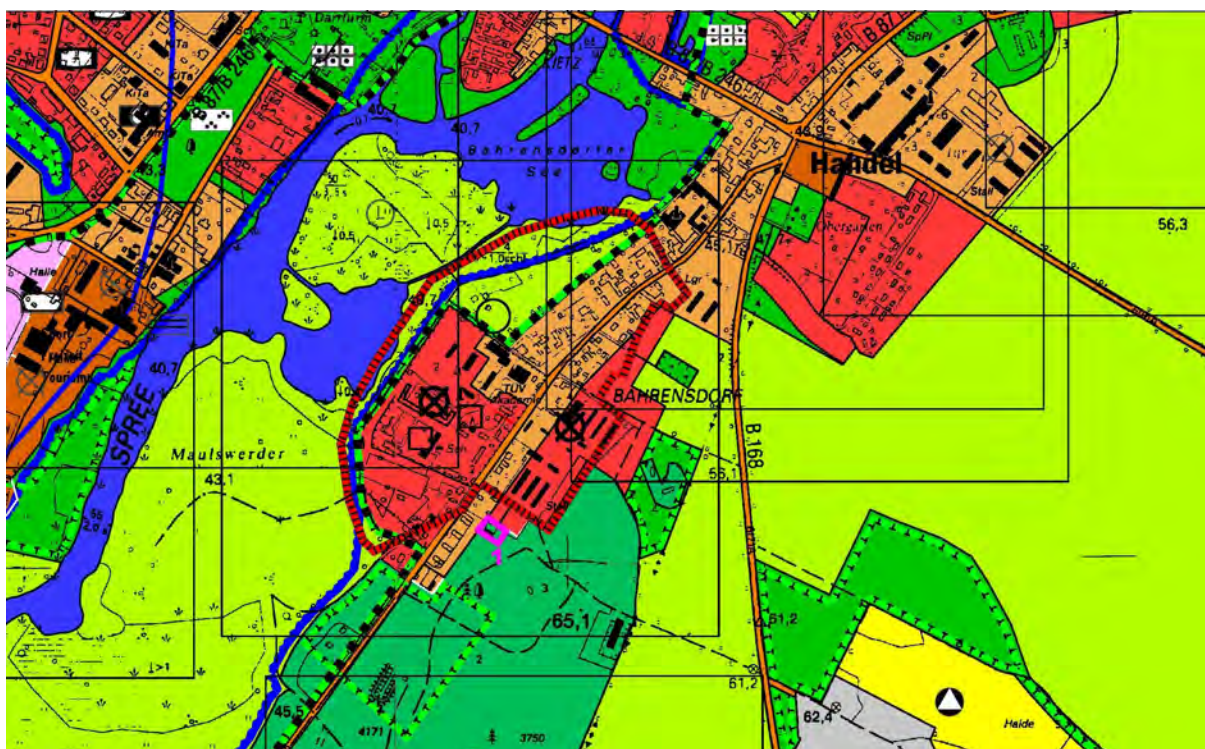


Bild – FNP mit eingetragenem Änderungsbereich  
Satzungsbereich Änderung (violette (1) Umrandung)

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Eingetragen im FNP als
1	Bahrensdorfer Straße (Abzweig)	Wald

### 3. Konkrete Anwendung

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

### 4. Inhalt der Satzung

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

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

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

## 5. Abgrenzung

Aufgrund der rechtlichen Grundlage wurde der Innenbereich im Entwurf zur 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow „Kernstadt“ durch 1 Ergänzungsfläche vervollständigt.

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

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

### Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlicher Siedlungsteile

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

Im Rahmen der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow werden keine derartigen Flächen behandelt.

## 6. Erläuterungen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow „Kernstadt“ 4. Änderung fügt folgende Flächen der bestehenden Satzung zu:

Nr. des Änderungsbereichs	Änderungsbereich	Prägende Nutzung im Bestand
1 (= <i>Ergänzungsfläche 23 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen</i> )	Bahrendorfer Straße (Abzweig) (Flur 12, Flurstücke 191 tlw., 193 tlw.)	Garagen, hinter den Garagen Wald

### *Bestand, Bewertung des Eingriffs bei der Ergänzungsfläche*

#### Änderungsbereich 1 – Bahrendorfer Straße (Abzweig) (= Ergänzungsfläche 23 in der fortlaufenden Nummerierung der Ergänzungsflächen)

Die Änderungsfläche ist eine neue **Ergänzungsfläche**. Diese schließt unmittelbar an die rechtskräftige Satzung (Westen) und an den Bebauungsplan W15 „Bahrendorfer Straße“ (rechtskräftig in der Fassung der 3. Änderung, nördlich der geplanten Ergänzungsfläche) an. Die geplante Ergänzungsfläche ist mit Garagen bebaut. Das nördlich angrenzende BP-Gebiet ist mit Eigenheimen bebaut. Zuletzt erfolgte hier die Bebauung des Flurstücks 196.



Bild – nördlich angrenzende Bebauung im BP-Gebiet

Die Ergänzungsfläche hat im geplanten bebaubaren Bereich eine Tiefe von ca. 12 m. Es ist geplant, den westlichen, sanierten Garagenkomplex (5 Garagen, Flurstück 191) zu erhalten, die beiden östlichen Komplexe (7 und 5 Garagen) abzureißen. Im Bereich des mittleren Ga-



ragenkomplexes soll nach derzeitigen Plänen ein Mehrzweckgebäude als Nebengebäude zu vorhandenen Wohngebäuden entstehen.  
 Der Bereich des östlichen Garagenkomplexes steht als Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung.

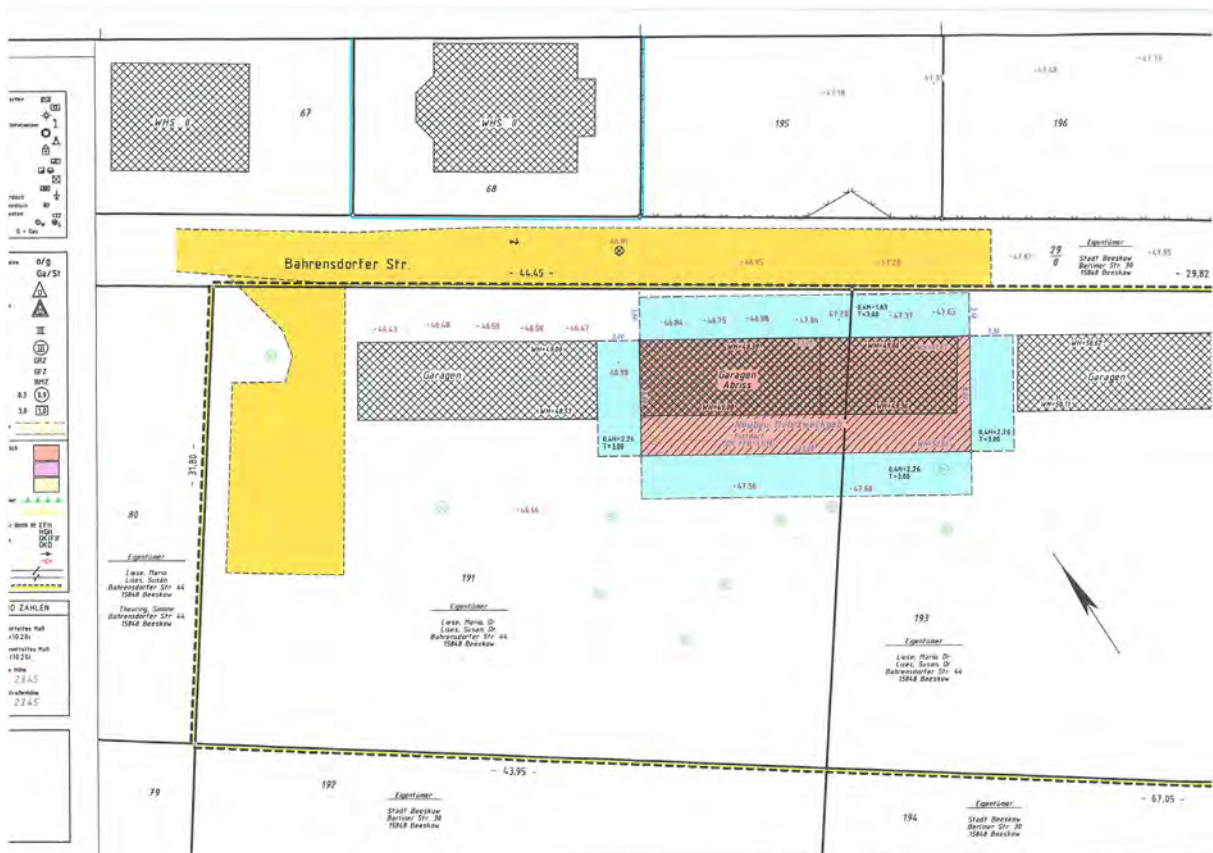


Bild - aktuell geplantes Gebäude im Bereich des bestehenden mittleren Garagenkomplexes (rot = geplantes Gebäude, blau = Abstandsflächen)

Die Verkehrserschließung des Bereichs erfolgt über die Bahrendorfer Straße (Abzweig). Dieser hat von der Einmündung (Bahrendorfer Straße – Hauptstrecke) bis zum Endpunkt keine Befestigung (max. eine Schotterschicht als Fahrbahnfläche). Fuß-/Radwege sind nicht vorhanden.

Das Straßenflurstück hat eine Breite von ca. 5,0 m.





Bahrendorfer Straße (Abzweig) im Bereich der Garagen

Die Bahrendorfer Straße (Abzweig) ist als Sackgasse anzusehen.

Die Bahrendorfer Straße (Abzweig) ist als Erschließung Bestandteil des Bebauungsplanes W15 „Bahrendorfer Straße“. Da diese Erschließung auch im Rahmen von Baugenehmigungen der jüngeren Vergangenheit als ausreichend betrachtet wurde, wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, daß dies auch für das geplante Mehrzweckgebäude zutrifft, demzufolge keine grundsätzliche Änderungen an der Verkehrsanlage notwendig sind. Durch den Wegfall von 12 Garagenplätzen und die geplante Nutzung des Mehrzweckgebäudes ist nicht mit einem wesentlichen Zuwachs der Verkehrsbewegungen in diesem Bereich zu rechnen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz ist jedoch eine „Bewegungsfläche für die Feuerwehr“ von mindestens 7 m Breite und 12 m Länge in die öffentliche Erschließungsanlage zu integrieren (s. auch Skizze S. 30). Die benannte Bewegungsfläche und deren Zufahrt (die Stichstraße) müssen den Anforderungen des Rettungsverkehrs genügen (s. auch Stellungnahme des Landkreises Oder Spree Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz unter Punkt 2. Verfahren).

Da die Ergänzungsfläche bereits bebaut ist, jedoch Veränderungen geplant sind, erfolgt ein Eingriff in einzelne Schutzgüter, insbesondere des Schutzgutes Boden. Da diese sich im Änderungsbereich ausgleichen, sind somit dafür keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Änderungsbereichs notwendig. Großgehölze und Aufwuchs, die durch die Ergänzungsfläche betroffen sind, sind im Bestand lediglich südlich der vorhandenen Garagenanlage und z.T. zwischen den einzelnen Garagenkomplexen vorhanden. Die Fläche südlich der Garagenanlagen ist als Wald anzusehen. Dabei wird jedoch durch die Ergänzungsfläche 23 kein Wald nach LWaldG in Anspruch genommen (Tiefe der Ergänzungsfläche 13m, gemessen ab Flurstücksgrenze; Abstand zum Wald gemessen ab Flurstücksgrenze ca. 15m).

### *Bewertung des Eingriffs*

#### *Schutzgut Mensch*

Die Prägung des Standortes durch Eigenheimbebauung, Mehrfamilienhäuser und wohnbedingte Nebengebäude (Garagen) ist bereits durch die benachbarten Bebauungen (westlich und nördlich der Ergänzungsfläche) und die Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche gegeben. Somit können sich auf der Ergänzungsfläche nur adäquate Nutzungen ergeben.

Entsprechend diesen Vorgaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine richtwert-überschreitenden Emissionen für die benachbarten Wohnnutzungen erwartet.

Das als Ergänzungsfläche eingetragene Areal hat eine Größe von ca. 1.080 qm (davon ca. 810 qm für Bebauungen). Es ist aktuell vorgesehen, auf der Ergänzungsfläche, im bereits bebauten Bereich, die westliche Garagenanlage zu erhalten, die mittlere Garagenanlage durch ein etwas größeres Mehrzweckgebäude zu ersetzen und im Bereich der östlichen Garagenanlage Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen. Somit wird für die Ergänzungsfläche festgesetzt, daß der östliche Bereich für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (Entsiegelung) vorgesehen wird. Bauliche Anlagen sind somit hier nicht zulässig, mit Ausnahme einer notwendigen Fläche für die Feuerwehr (max. 35 qm im Bereich der Grünfläche, als „Schotterrasen“ anzulegen).

Unabhängig von den aktuellen Planungen innerhalb der Ergänzungsfläche ist durch die Aufnahme des Areals der 4. Änderung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Errichtung von 2 neuen Eigenheimen statt der aktuellen/ geplanten Bebauungen möglich.

Mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Ergänzungsfläche jedoch in keinem Fall zu rechnen. Die Verkehrserschließung für den Änderungsbereich erfolgt über die unmittelbar anliegende Bahrendorfer Straße (Abzweig).

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs (Ersatz eines vorhandenen Garagenkomplexes durch ein Mehrzweckgebäude, Wegfall des östlichen Garagenkomplexes) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen zu erwarten, die zu Grenzwertüberschreitungen (Lärm, Luftschadstoffe) führen. Durch die Aufnahme der Ergänzungsfläche in die Satzung ist es jedoch auch möglich, statt der vorhandenen Garagen ca. 2 Eigenheime zu errichten. Auch hieraus lassen sich keine Belastungen ableiten, die zu Grenzwertüberschreitungen (Lärm, Luftschadstoffe) führen.

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

Die nächstgelegene Hauptstraßen sind die B 168 (Friedländer Chaussee) und die K6715 (Bahrendorfer Straße Richtung Kummerow). Die B 168 hat eine Entfernung von mindestens ca. 450 m zur Ergänzungsfläche, die Bahrendorfer Straße von ca. 35 m.



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



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012; rote Kennzeichnung = Ergänzungsfläche 23

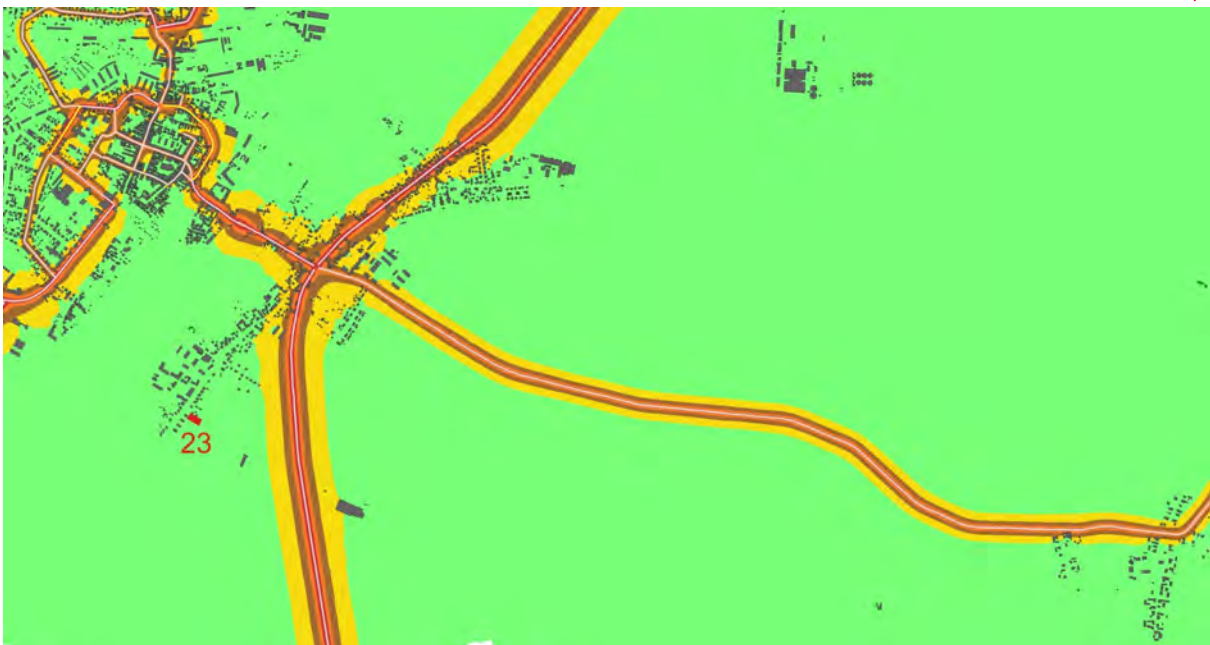


Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$   
in dB(A)

Orange	> 55 - 60
Red	> 60 - 65
Dark Red	> 65 - 70
Purple	> 70 - 75
Blue	> 75

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

Yellow	> 45 - 50
Light Orange	> 50 - 55
Orange	> 55 - 60
Red	> 60 - 65
Dark Red	> 65 - 70
Purple	> 70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$ , LUGV 2012; rote Kennzeichnung = Ergänzungsfläche 23



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

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

Tab. – Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den Änderungsbereich 1 (Ergänzungsfläche 23) gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  und  $L_{Night}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen durch die Friedländer Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte am Tag und in der Nacht für den Änderungsbereich auftritt. Für die Bahrendorfer Straße (K6715, Verbindung zwischen Beeskow und Kummerow) ist augenscheinlich nur eine sehr geringe Verkehrsfrequenz zu konstatieren. Die Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow weist für die Bahrendorfer Straße keine Werte aus. Aufgrund der anliegenden Nutzungen in der Nähe der Ergänzungsfläche 23 (Wohnen) und der geringen Verkehrsfrequenz ist es auch hier nicht wahrscheinlich, daß die o.g. Orientierungswerte überschritten werden.

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

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

#### *Schutzgut Boden*

Aufgrund der ausgewiesenen bebaubaren Fläche im Bereich der Ergänzungsfläche 23 ist aktuell mit dem Abriß von 2 Garagenkomplexen einschl. Zufahrten (ca. 260 qm) zu rechnen. Geplant sind ein Mehrzweckgebäude einschl. Zugänge (ca. 200 qm) – die Bahrendorfer Straße/Abzweig ist im Bereich der Ergänzungsfläche 23 Bestandteil des BP W15 „Bahrens-

dorfer Straße“. Die westliche Garagenanlage bleibt erhalten. Somit stehen ca. 260 qm Entsiegelung ca. 200 qm Neuversiegelung gegenüber = ca. 60 qm Minderversiegelung.

Bei der hypothetischen Variante Komplettabriss der Garagen (ca. 380 qm Entsiegelung) und 2 Eigenheime + Nebenanlagen (ca. 400 qm Neuversiegelung) entsteht eine Mehrversiegelung von ca. 20 qm. Aufgrund der Schätzung der Neuversiegelung ist das eine zu vernachlässigende Größenordnung.

Aufgrund der Forderung des Landkreises Oder-Spree, eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr am Ende der Sackgasse anzulegen und da das Straßenflurstück dafür keine ausreichende Breite aufweist, ist es notwendig diese tlw. in die geplante Grünfläche hineinragen zu lassen. Die Fläche wird hier jedoch als Schotterrasen (im Bereich der Grünfläche mit max. 35 qm) angelegt.

Somit sind keine weiteren Maßnahmen für das Schutzgut Boden notwendig.

#### *Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt*

Es ist davon auszugehen, dass die Niederschlagsversickerung weiter vor Ort erfolgen wird. Trotz der bereits vorhandenen versiegelten Flächen in der Nachbarschaft und im Bereich der Ergänzungsfläche 23 erfolgt die Niederschlagversickerung bislang über die unverdichteten Flächen der Grundstücke. Die vernachlässigbare Mehrversiegelung (im Falle der Variante Eigenheimbau) bzw. die Entsiegelung (im Falle der Variante des aktuell geplanten Mehrzweckgebäudes) führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse vor Ort.

Eine Anbindung des Areals an eine zentrale Regenwasserentsorgung ist nicht vorhanden und nicht möglich. Die Tiefe der Grundstücke (über das in der Planzeichnung als bebaubare Fläche ausgewiesene Areal hinaus) ergibt eine ausreichende Versickerungsfläche je Baugrundstück (Flurstück).

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Gewässer ist die Spree (einschließlich ihrer Aufweitungen) in ca. 300 m Entfernung.

Der Hochwasserbereich der Spree befindet sich westlich des Änderungsbereichs geringste Entfernung ca. 200 m südwestlich). Die geplante Bebauung rückt nicht dichter an den Hochwasserbereich heran als bereits bestehende Bebauungen. Aufgrund der Entfernung zwischen Änderungsfläche und Hochwasserbereich ergeben sich keine zu berücksichtigenden Aspekte für die Ergänzungsfläche.

Die Ergänzungsfläche 23 ist nicht Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, weder des rechtskräftigen noch des in Planung befindlichen.

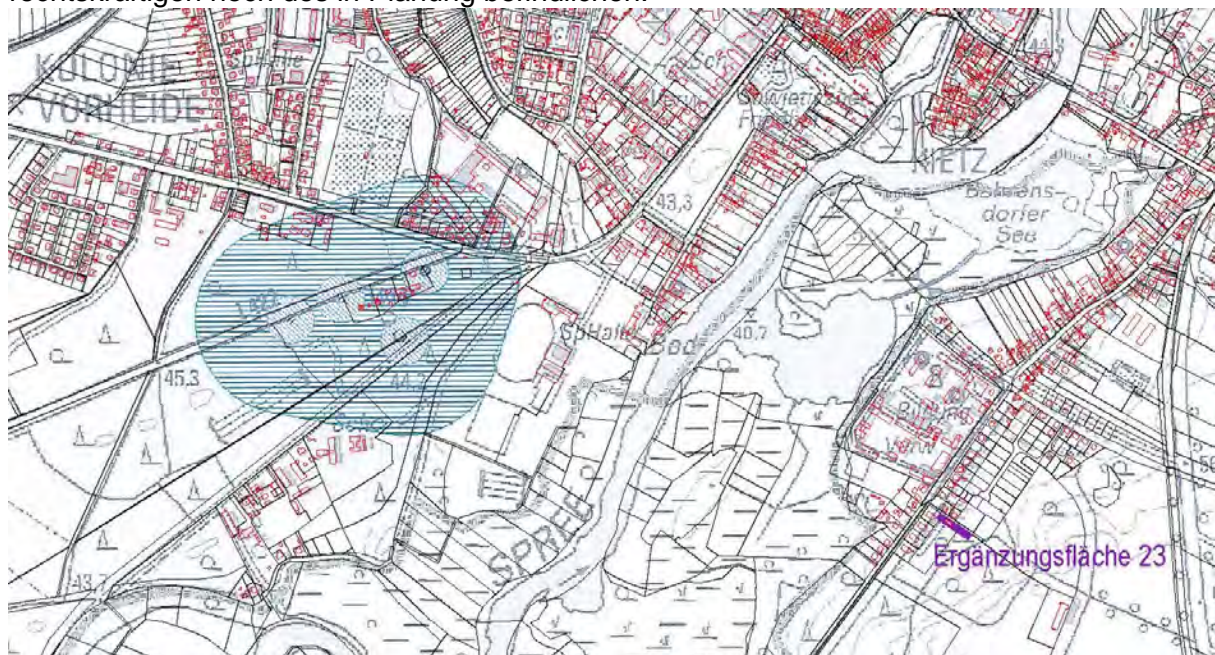


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Ergänzungsfläche 23 = violette Markierung)



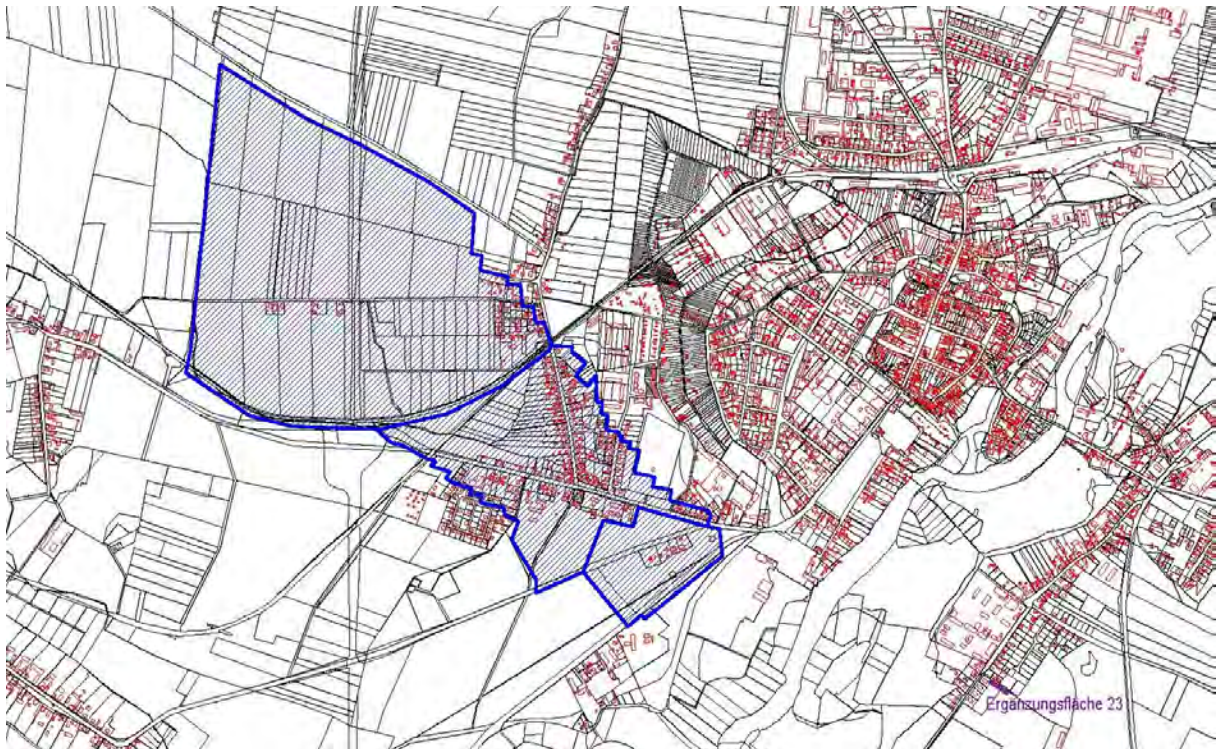


Bild – geplante Trinkwasserschutzzonen (blaue Schraffuren) (Ergänzungsfläche 23 = violette Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

Die Entfernung der Ergänzungsfläche 23 zur Grenze der rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiete beträgt ca. 970 m, zwischen der Ergänzungsfläche 23 zur Grenze der geplanten Trinkwasserschutzgebiete ca. 1,07 km. Aufgrund der vorhandenen Entfernung sind somit keine Auswirkungen von der Ergänzungsfläche 23 auf die rechtskräftigen und geplanten Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.

#### *Schutzgut Klima/ Luft*

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Hauptortslage Beeskow Bereich Bahrensdorf (Randbereich der Kernstadt im Südosten) und bereits bebaut – Garagengebäude entlang der Bahrensdorfer Straße (Abzweig). Südlich und östlich schließen sich Waldareale an.

Die Bereiche westlich und nördlich der Änderungsfläche sind bereits mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bebaut. Mit der 4. Änderung wird im Änderungsbereich (Ergänzungsfläche 23) lediglich ein teilweiser Ersatz der vorhandenen Bebauungen angestrebt. Der südlich gelegene Wald (Wald nach LWaldG) wird nicht durch die Satzungsänderung in Anspruch genommen. Die derzeitige Bebauungstiefe von ca. max. 9,5 m wird durch die Ausweisung der Ergänzungsfläche auf max. 13 m festgeschrieben, erreicht jedoch die rechtliche Waldkante nicht. Real bleibt der Baumbestand südlich der westlichen Garagenfläche erhalten. Die angestrebten Veränderungen sind somit sehr geringer Natur. Hypothetisch ist unabhängig von den aktuellen Planungen innerhalb der Ergänzungsfläche durch die Aufnahme des Areals der 4. Änderung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Errichtung von 2 neuen Eigenheimen statt der aktuellen Bebauungen möglich. Auch diese Variante paßt sich in die Umgebung ein und führt nicht zu wesentlichen Änderungen der Situation vor Ort.

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

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

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig durch siedlerische Aktivitäten genutzt. Die vorhandenen Garagenanlagen nehmen den wesentlichen Teil der Ergänzungsfläche 23 ein. Durch diese Nutzung ist auch der gesamte Bereich zwischen Flurstücksgrenze und Garagen durch Überfahrungen geprägt (max. gemähtes Gras bzw. vegetationslose Fläche). Zwischen den 3 Garagenkomplexen ist tlw. Aufwuchs vorhanden. Hier sind Pflegemaßnahmen aktuell nicht zu erkennen (kleinteilige Flächen, die Garagenkomplexe liegen ca. 3 bis 4 m auseinander). Südlich der Garagen beginnt der Wald. Im Übergangsbereich zwischen Garagen und Wald sind jedoch Siedlungsaktivitäten zu erkennen (Ablagerungen, Holzstapel). Dieses Areal ist vorwiegend durch Aufwuchs geprägt.

Eine grundsätzliche Änderung dieses Charakters ist mit der weiteren Entwicklung der Änderungsfläche nicht zu erwarten. Durch den geringfügig zu erwartenden Gehölzverlust südlich der bestehenden Garagen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die ausgedehnte sich anschließende Waldfläche.

Ggf. notwendige Baumfällungen im Rahmen von Bauvorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche sind zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dies resultiert aus der Tatsache, daß der Bereich südlich der Garagen innerhalb der Ergänzungsfläche 23 im Gegensatz zur Entwurfsfassung nicht mehr als Waldfläche angesehen wird. Dieser Sachverhalt wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow rechtlich abgesichert.

Für den Tierbestand der vorgenannten Waldfläche ergeben sich ebenfalls keine wesentlichen Änderungen. Für die vorhandene Fauna der Ergänzungsfläche ist entsprechend der vorgenannten Aspekte keine wesentliche Veränderung in den Lebensräumen zu erwarten.

Entsprechend der Erhebungen (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) und den daraus resultierenden Empfehlungen durch das Büro Naturbeobachtung Brunkow ergeben sich unter Beachtung der aktuellen Planungen folgende Maßnahmen, die in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow rechtlich abgesichert werden.

#### **Vögel:**

Von den aktuellen Planungen betroffen:

Hausrotschwanz (östlicher Garagenkomplex, für den Abriß vorgesehen; Fläche wird renaturiert)

*Im städtebaulichen Vertrag festzuhaltende Maßnahmen:*

- Bauzeitenregelung – der Abriß des Gebäudes ist nur außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit: 15. März bis 31. Juli ) zulässig
- An dem geplanten Ersatzneubau (Mehrzweckgebäude für den mittleren Garagenkomplex) ist 1 für den Hausrotschwanz geeignete Nisthilfe anzubringen.

Weitere der festgestellten Vorkommen sind durch die aktuellen Planungen nicht betroffen.

#### **Reptilien:**

Im Rahmen der Reptilienerfassung konnten zwei Reptilien bei allen Begehungen registriert werden. Insgesamt konnten eine adulte Ringelnatter und eine adulte Blindschleiche nachgewiesen werden. Trotz intensiver Suche konnten im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen kartiert werden.

*Im städtebaulichen Vertrag festzuhaltende Maßnahmen:*

Für die beiden nachgewiesenen Reptilienarten soll Habitatfläche in Form von zwei Reisighaufen erhalten bleiben, vorzugsweise an Strukturkanten, wie z.B. einer besonnten Waldkante. Müssen baubedingt vorhandenen Reisighaufen auf der Fläche entfernt werden, sollten dies möglichst schonend außerhalb der Eiablagezeit der beiden Reptilienarten ab Mai bis August (Bauzeitenregelung) erfolgen. Auf der Fläche liegende Gegenstände (Mülltüten, Bretter, Platten, Holz, Gartenmöbel) sollten händisch entfernt werden, da diese durch die vorkommenden Reptilien als Verstecke genutzt werden können und bei unsachgemäßer Entnahme eine Tötung nach sich ziehen könnte.

**Fledermäuse:**

Es wurden keine Lebensstätten und Quartierstandorte von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet vorgefunden. Der Untersuchungsbereich dient lediglich als Jagdhabitat für die festgestellten Fledermausarten. Da sich der Charakter des Untersuchungsbereichs nicht grundhaft ändert, ist davon auszugehen, daß der Bereich auch weiterhin als Jagdhabitat genutzt wird.

*Im städtebaulichen Vertrag festzuhaltende Maßnahmen:**Bauzeitenregelung wie folgt:*

- 1. Bauzeitenregelung - der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeiten (1. März - 31. Juli) von Vögeln sowie außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) von Fledermäusen zulässig.
- 2. Bauzeitenregelung - müssen baubedingt vorhandene Reisighaufen auf der Fläche entfernt werden, so hat dies außerhalb der Eiablagezeit von Reptilien (ab Mai bis August) zu erfolgen.

*Sonstige Maßnahmen wie folgt:*

- 3. Auf der Fläche liegende Reisighaufen und Gegenstände (Bretter, Platten, Holz, Gartenmöbel, Mülltüten, ... ) müssen händisch entfernt werden, da diese von den vorhandenen Reptilien als Verstecke genutzt werden können und bei unsachgemäßer Entnahme eine Tötung nach sich ziehen könnte.
- 4. An dem geplanten Ersatzneubau (Mehrzweckgebäude für den mittleren Garagenkomplex) ist 1 für den Hausrotschwanz geeignete Nisthilfe anzubringen.
- 5. Für die beiden nachgewiesenen Reptilienarten (Blindschleiche, Ringelnatter) soll Habitatfläche in Form von 2 Reisighaufen erhalten bleiben, vorzugsweise an Strukturkanten, wie z.B. einer besonnten Waldkante.
- 6. Die durch die geplanten Veränderungen entstehenden neuen Waldbereichskanten sind durch eine strauchartige Saumbepflanzung in Form einer Waldrandgestaltung mit einheimischen Laubgehölzen aufzuwerten.

Gleichfalls im städtebaulichen Vertrag wird festgehalten, daß bei Abweichung von den aktuellen Planungen entsprechend dem ermittelten Tierbestand weitere Maßnahmen (s. Empfehlungen aus dem Ergebnisbericht Anlage 1) durchzuführen sind. Nach Ablauf von 3 Jahren ist bei Abweichung von den aktuellen Planungen eine erneute Erfassung des Bestandes durchzuführen. Hieraus resultierend werden dann in Abstimmung mit der uNB LOS neue Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Einfriedungen sind im Bereich der Ergänzungsfläche nicht vorhanden, derzeit auch nicht geplant. Im südlich angrenzenden Waldareal sind Einfriedungen rechtlich nicht zulässig.

*Schutzgut Landschaftsbild*

Bei der Ergänzungsfläche 23 handelt es sich um eine bebaute Fläche am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow. Hier sind Nebenfunktionen (Garagen) der benachbarten Wohnbebauung untergebracht.

Das Umfeld der Änderungsfläche wird an 2 Seiten (Norden, Westen) von weiteren Siedlungsbereichen (Wohnen) umgeben. Im Süden und Osten schließen sich Waldflächen an. Somit ist die Änderungsfläche sehr gut in den Landschaftsraum eingebunden und nur im Nahbereich einsehbar.

Konflikte im Landschaftsbild (Nahbereich) sind somit lediglich durch den derzeit tlw. ungepflegten Gebäudebestand und die ungeordneten Verkehrswege (außerhalb des Änderungsbereichs) vorhanden.





Bild - mittlerer und östlicher Garagenkomplex, Verkehrsfläche



Bild – direkte Umgebung Ergänzungsfläche 23 (rote Kennzeichnung) mit umgebender Gebäude- und Gehölzstruktur

Die bestehenden geringen, o.g. Konflikte können somit im Rahmen der Entwicklung des Gebietes gelöst oder gemindert werden. (tlw. Garagenabriß und Ersatzneubau Mehrzweckgebäude)

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

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

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

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

Auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird verwiesen.

Da auch in Bereichen ohne bisherige Funde 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 (BbgOSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege 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.

(s. auch Stellungnahme Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Untere Denkmalschutzbehörde unter Punkt 2 „Verfahren“)

#### Zusammenfassung

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs (Ergänzungsfläche 23) sind keine Verschlechterungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Im Bereich des Schutzgutes Boden ist nur bei der (derzeit nicht geplanten) Variante Eigenheimbau nur eine äußerst geringfügige Verschlechterung zu erwarten (demgegenüber steht jedoch die naturnahe Entwicklung im Bereich der Abrißfläche östlicher Garagenkomplex, auch wenn diese durch die notwendige Anlage einer Fläche für die Feuerwehr (Schotterrasen) gemindert wird). Bei der derzeit geplanten Variante (Ersatzneubau für die mittlere Garagenanlage durch ein Mehrzweckgebäude, Erhalt der westlichen Garagenanlage) kann für das Schutzgut Boden ein geringfügiger Gewinn verzeichnet werden (der jedoch durch die notwendige Anlage einer Fläche für die Feuerwehr (Schotterrasen) gemindert wird).

Für den ermittelten Tierbestand sind in einem städtebaulichen Vertrag Kompensationsmaßnahmen zu fixieren. Hier sind die in der Stellungnahme zur 4. Änderung der Satzung von der uNB LOS benannten Punkte (s. auch Punkt 2 „Verfahren“) in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

#### *Waldumwandlung*

Im Entwurf zur 4. Änderung der Satzung wurde für den Teil südlich der westlichen und mittleren Garagenanlage, der sich innerhalb der geplanten Ergänzungsfläche 23 befindet, eine Waldumwandlung als notwendig beschrieben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Briesen jedoch klargestellt, daß Wald gemäß § 2 LWaldG von der 4. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow nicht betroffen ist. Dadurch entfällt auch eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde für den geplanten Änderungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 23.





<p><b>Anlage 1 - Feststellung Waldeigenschaft</b>          Änderungsbereich 1</p> <p>Gemarkung: Beeskow          Flur: 12          Flurstücke: 191 tlw., 193 tlw.</p> <p> Wald gem. § 2 LWaldG</p>	<p><b>Datenauszug</b></p> <p>Erstellt für Maßstab 1:855</p> <p>Ersteller Lars Heinrich</p> <p>Erstellungsdatum 18.02.2022</p> <p>Gesch.-Z.: LFB 23.08-3155/09/22</p>
<p>(Maßstab gilt nur für Originalstellungnahme des Landesbetriebes)</p>	

Bild – Auszug aus der Anlage 1 des Landesbetriebes Forst Brandenburg, Oberförsterei Briesen (s. auch Punkt 2. „Verfahren“)

Die Ergänzungsfläche 23 hat eine Tiefe von 13 m zur nördlichen Flurstücksgrenze (Flurstücke 191 und 192), die Waldgrenze liegt ca. 15 m von der nördlichen Flurstücksgrenze (Flurstücke 191 und 192) entfernt.

Somit ist die im Entwurf zur 4. Änderung der Satzung dargestellte Aufforstung im Bereich der abzureißenden östlichen Garagenanlage als Ersatz für den angenommenen Waldverlust nicht mehr notwendig. Die Fläche wird nunmehr als Grünfläche ohne Aufforstung Bestandteil der Ergänzungsfläche.

**Zusammenfassend ist somit zu konstatieren, daß durch die 4. Änderung der Satzung Wald gemäß § 2 LWaldG nicht betroffen ist und im Bereich der Ergänzungsfläche 23 auch keine Aufforstungsmaßnahmen geplant werden.**

**Jedoch folgt daraus, daß ggf. notwendige einzelne Baumfällungen im Bereich der Ergänzungsfläche durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. (im Rahmen des Bauantragsverfahrens)**

Somit ist für den Bereich der Ergänzungsfläche 23 im Einzelnen folgende Entwicklung vorgesehen:

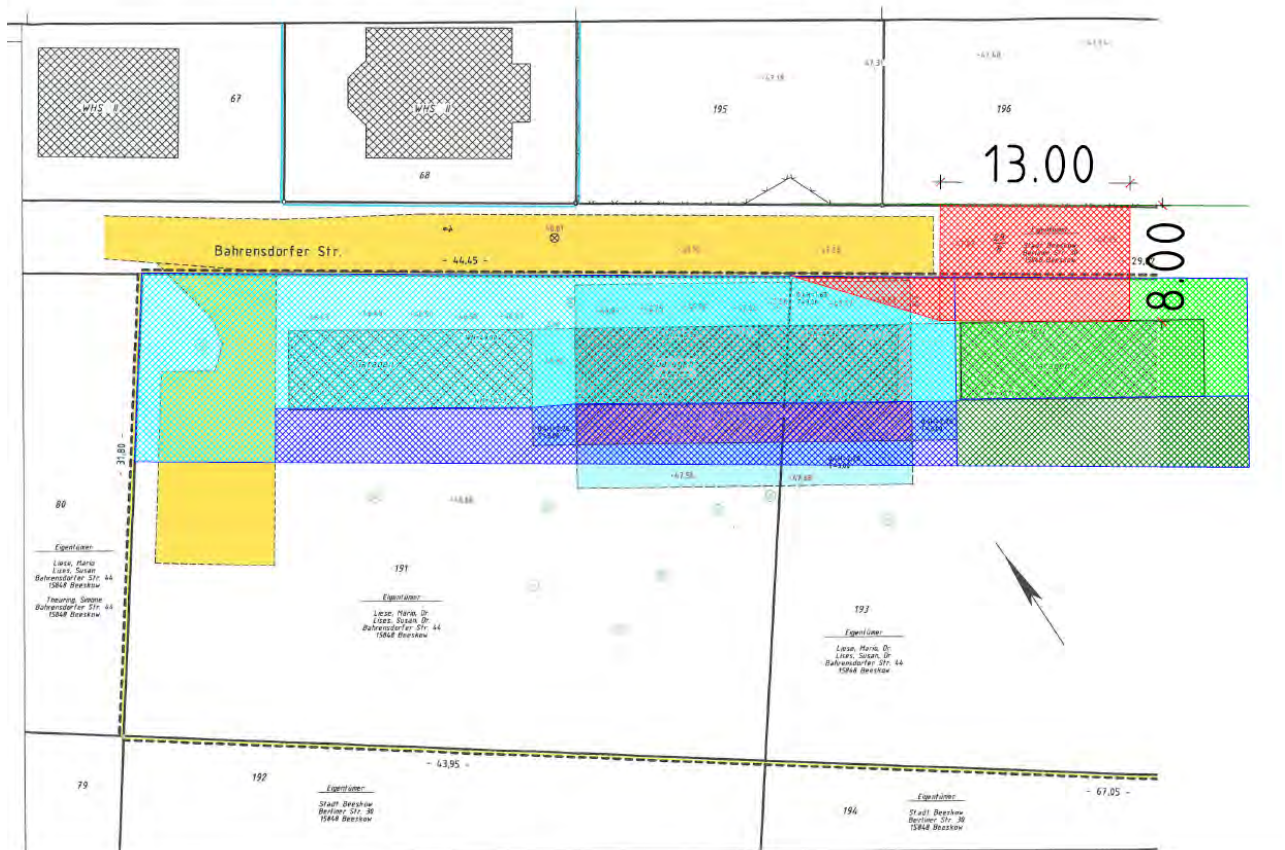


Bild – bereits baulich genutzte Fläche und weiterhin für eine Bebauung vorgesehen (hellblaue Kreuzschraffur); Fläche südlich der bestehenden Garagen, bislang ohne bauliche Anlagen, nunmehr Bestandteil der Ergänzungsfläche 23 als Baufläche (dunkelblaue Kreuzschraffur); Grünfläche neu durch Abrißmaßnahme (hellgrüne Kreuzschraffur); Grünflächen-erhalt, keine Bebaubarkeit möglich durch die Ergänzungsfläche 23 (dunkelgrüne Kreuzschraffur); Bewegungsfläche für die Feuerwehr (rote Kreuzschraffur) – im Bereich der Grünfläche lt. Plan ist Schotterterrassen anzulegen




#### *Ersatzmaßnahmen*

Bei den Bodenfunktionen erfolgt im Bereich der Änderungsfläche durch den Abriß der östlichen Garagenanlage eine vollständige Kompensation.

Notwendige Baumfällungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen. Hier werden dann die notwendigen Ersatzpflanzungen festgelegt.



## Bestandsfotos (21.04.2021)

	<p>Bahrendorfer Straße (Hauptstrecke) im Bereich der Einmündung Abzweig</p>
	<p>Bahrendorfer Straße Einmündung Abzweig</p>
	<p>Westlicher Garagenkomplex (zum Erhalt vorgesehen), mittlerer Garagenkomplex (Abriß und Ersatzneubau als Mehrzweckgebäude geplant)</p>





Östlicher Garagenkomplex (Abriß vorgesehen, Entwicklung zur Grünfläche, lediglich Flächen für die Feuerwehr zugelassen)



Zwischen den Garagenkomplexen



Bereich hinter den Garagenkomplexen



	Bereich hinter den Garagenkomplexen
	Wald südlich der Garagen

Der Änderungsbereich ist wie folgt gekennzeichnet:

Tlw. bebaut (über den gesamten Bereich) – Garagenkomplexe

Wasser:

Keine Oberflächengewässer; die Spree (einschließlich ihrer Aufweitungen) als nächstgelegenes Gewässer ca. 300 m entfernt; Versickerung findet trotz der vorhandenen Bebauung vor Ort statt

Arten/Biotope:

Weitestgehend bebauter Bereich; südlich und östlich Waldflächen anschließend

Keine nahegelegenen Schutzgebiete

Landschaftsbild:

Änderungsbereich tlw. von Bebauung umgeben (Norden, Westen), tlw. von Waldflächen (Süden, Osten); Bebauung durch umliegende Siedlungsteile und Waldflächen in den Landschaftsraum eingebunden; Wahrnehmung nur im Nahbereich

Klima/Luft:

2-seitig von Bebauungen umgeben; Waldfläche nach LWaldG wird nicht in Anspruch genommen;

Die geplanten Änderungen führen nicht zu wesentlichen Änderungen der klimatischen Bedingungen vor Ort

Die Ergänzungsfläche 23 ist umgeben von:

- Wohnbebauung (Eigenheimbau im Norden/ Mehrfamilienhäuser im Westen)
- Wald (Süden, Osten)

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Bahrendorfer Straße (Abzweig).

## **7. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

**Anlage 1** – Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse), Naturbeobachtung Brunkow, Friedland (Mark), November 2021