



**Stadt Beeskow**  
Begründung zum  
**Bebauungsplan W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“**  
Entwurf



Stand: 18.10.2022



## Inhalt

<b>Teil I – Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Ausgangssituation Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	6
3.3 Situation Plangebiet.....	7
3.4 Natur und Landschaft .....	8
3.5 Erschließung .....	11
3.6 Ver- und Entsorgung .....	13
3.7 Immissionen .....	14
3.8 Kampfmittel .....	14
3.9 Altlasten .....	15
3.10 Denkmalschutz.....	15
<b>4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung</b> .....	<b>16</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	16
4.2 Flächennutzungsplan .....	18
4.3 Sonstige übergeordnete Planung .....	18
4.4 Geltendes Planungsrecht .....	18
4.5 Angrenzende Bebauungspläne .....	19
4.6 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt .....	20
<b>5 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>21</b>
5.1 Städtebaulicher Rahmenplan „Kiefernweg“ .....	21
5.2 Vorkonzepte .....	22
5.3 Städtebauliches Konzept.....	24
<b>6 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen .....	26
6.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Erschließung.....	27
6.5 Erschließung .....	27
6.6 Ver- und Entsorgung .....	27
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	27
6.8 Grünflächen.....	28
6.9 Immissionsschutz .....	28
6.10 Grünordnung .....	28
6.11 Klarstellung .....	30



6.12	Hinweise.....	30
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>31</b>
7.1	Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Wirtschaft .....	31
7.2	Auswirkungen auf Gemeinbedarf.....	31
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>32</b>
9.1	Aufstellungsbeschluss .....	32
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	32
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden .....	32
9.4	Anpassung Geltungsbereich.....	32
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>32</b>
<b>Teil II – Umweltbericht.....</b>		<b>34</b>
<b>11</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>34</b>
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans .....	34
11.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	34
11.3	Bedarf an Grund und Boden.....	35
11.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	35
11.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
11.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	50
11.7	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	60
11.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).....	61
11.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	65
11.10	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	65
11.11	Zusätzliche Angaben .....	65
11.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	66
<b>Anlagen .....</b>		<b>68</b>
Anlage 1:	Textliche Festsetzungen.....	68
Anlage 2:	Baumstandorte Bestand .....	70
Anlage 3:	Biotoptypen Bestand.....	71



Abbildung 1:	Geltungsbereich der Bebauungsplan .....	6
Abbildung 2:	Luftbild aus dem Jahr 2000 .....	7
Abbildung 3:	Situation .....	7
Abbildung 4:	Luftbild Plangebiet und Umgebung .....	8
Abbildung 5:	Baumstandorte Bestand.....	10
Abbildung 6:	Ausbauplanung Kiefernweg Stand Entwurf (Januar 2021) .....	12
Abbildung 7:	Leitungsbestandskarte e.dis.....	13
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR .....	16
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow.....	18
Abbildung 10:	Bebauungsplan Nr. H7 (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. W28 .....	19
Abbildung 11:	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. W28 .....	20
Abbildung 12:	Städtebaulicher Rahmenplan - Vorzugsvariante V1 und V2.....	21
Abbildung 13:	Vorkonzept 1 .....	22
Abbildung 14:	Vorkonzept 2.....	23
Abbildung 15:	Städtebauliches Konzept.....	24
Abbildung 16:	Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Ausschnitt).....	40
Abbildung 17:	Biotoptypenkartierung, Stand: Oktober 2021 .....	43
Abbildung 18:	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, „Schutzgebietskonzeption“ .....	44
Abbildung 19:	Versiegelung im Bestand 2022.....	45
Abbildung 20:	Auszug aus der Geologischen Karte Brandenburg.....	46
Abbildung 21:	Ausschnitt aus der Karte der Bodentypen im Geoportal Brandenburg.....	47
Abbildung 22:	Ausschnitt aus der Hydrologische Karte (Geoportal Brandenburg).....	48
Abbildung 23:	Landschaftsrahmenplan, Themenkarte Klima .....	49
Abbildung 24:	Bebauung und Baumgruppe in den Teilflächen 2 und 3 .....	49
Abbildung 25:	Standorten der ursprünglichen 10 Wohngebäude .....	63



## Teil I – Begründung

### 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat eine städtebauliche Studie<sup>1</sup> für die Ermittlung neuer Wohnbauflächen erarbeiten lassen. Nach Auswahl der möglichen Entwicklungsstandorte wurde eine Priorisierung festgelegt. Das Wohngebiet Kiefernweg wurde als vordringliche Planung festgelegt. Basierend auf der städtebaulichen Studie wurde ein Rahmenplan<sup>2</sup> für den Bereich Kiefernweg erstellt.

Das vorhandene Wohngebiet war ursprünglich mit zehn Wohnblöcken bebaut. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden bisher insgesamt sechs davon abgerissen. Da in den letzten Jahren der Leerstand in der Stadt Beeskow zurückgegangen und der Bedarf an Wohnungen gestiegen ist, ist ein weiterer Abriss derzeit nicht vorgesehen. Die verbleibenden vier Blöcke sollen mittelfristig erhalten werden und die umliegenden Kleingartenbereiche sollen für weitere Wohnnutzungen entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig und begründet ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in seiner Sitzung am 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ beschlossen.

### 2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung im Bereich Kiefernweg geschaffen werden. Die Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet soll zeitnah realisiert werden, während die Umsetzung einer Wohnbebauung im Bereich der nördlich angrenzenden Nutzgärten langfristig erfolgen soll.

---

<sup>1</sup> „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Beeskow - 1. Fortschreibung“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde 2020

<sup>2</sup> „Städtebaulicher Rahmenplan Kiefernweg“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde März 2021

### 3 Ausgangssituation Plangebiet

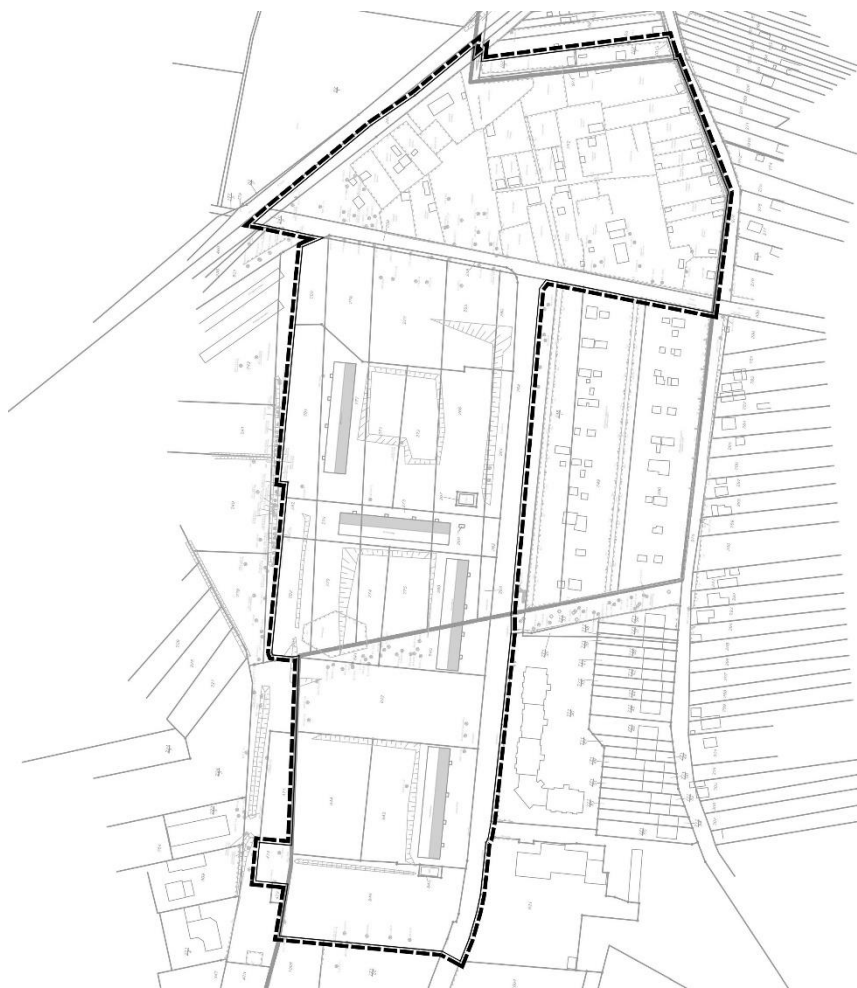
#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt von Beeskow und umfasst ca. 6,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 107/1, 107/2, 840 bis 846, 973 und 1070 (teilweise) aus der Flur 005 sowie die Flurstücke 246/2, 251, 252, 258 bis 263, 264 (teilweise), 265 bis 283 und 474 (teilweise) aus der Flur 006 der Gemarkung Beeskow.

Das Plangebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung, Waldflächen und die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder), im Osten an Wohnbebauung und Kleingartenanlagen, im Süden an Wohnbebauung und im Norden an Gartenanlagen.

**Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplan**



#### 3.2 Eigentumsverhältnisse

- Der Bereich der ehemaligen Blockbebauung befindet sich im Eigentum von folgenden Gesellschaften:
  - Beeskower Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH und
  - Wohnungsgenossenschaft Beeskow 1959 e.G.
- Eine Fläche im Südwesten befindet sich im Privateigentum
- Die Gärtenbereiche im Norden sind im Eigentum der Stadt Beeskow
- Die öffentliche Verkehrsfläche (der Kiefernweg) ist im Eigentum der Stadt Beeskow

### 3.3 Situation Plangebiet

Die Wohnsiedlung war ursprünglich mit zehn Wohnblöcken bebaut. Durch die dazugehörigen Stellplatzanlagen, Fußwege, Spielplätze etc. waren großen Flächen versiegelt.

Abbildung 2: Luftbild aus dem Jahr 2000



Quelle: Google Earth

Von den ursprünglichen zehn Wohngebäuden sind vier erhalten. Die Gebäude haben vier Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die um die Wohnsiedlung führenden Verkehrswege und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind unverändert vorhanden.

Abbildung 3: Situation



Quelle: Plan und Praxis GbR

Die Flächen der Gartenanlagen sind mit den funktionstypischen eingeschossigen Gartenhäusern bebaut. Die Anlagen haben eigene Verkehrsflächen, die nur bedingt Kfz-tauglich sind.

Der Untersuchungsbereich besitzt kaum Höhenunterschiede. Das Gelände bewegt sich zwischen ca. 42,5 und ca. 43,75 m ü.HN.

**Abbildung 4: Luftbild Plangebiet und Umgebung**



*Quelle: Geoportal Brandenburg*

### **3.4 Natur und Landschaft**

#### **3.4.1 Naturraum**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und im Bereich der Untereinheit Beeskower Platte<sup>3</sup>. Die Beeskower Platte ist eine flachwellige Grundmoränenhochfläche, die im Norden von den Saarower Hügeln und von den Talsandflächen des Berliner Urstromtales, im Osten von der Lieberoser Heide und im Süden und Westen vom Dahme-Seengebiet begrenzt wird. Die Beeskower Platte wird vom Spreetal geteilt.

Das Plangebiet ist im Norden und Nordwesten von Gartenanlagen (teilweise Lage im Hochwasserbereich), im Süden, Südwesten und Südosten von weiteren Bebauungen (vornehmlich Eigenheime) und im Nordwesten von der Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder) umgeben.

<sup>3</sup> Naturraumgliederung Brandenburgs auf der Grundlage von: Eberhard Scholz: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam 1962,





Direkt westlich befindet sich eine gehölzbestandene Fläche, die ebenfalls teilweise Bestandteil des Hochwasserbereichs ist.

### 3.4.2 Boden

Im Rahmen der Ausbauplanung des Kiefernweges wurde für diesen Bereich eine Baugrunduntersuchung erstellt<sup>4</sup>. Die Untersuchung stellt nur ein geringes Baugrundrisiko für den untersuchten Bereich fest. Die angetroffenen Wasserverhältnisse werden als überwiegend günstig beurteilt. Gemäß Untersuchung gewährleisten die festgestellten, nichtbindigen Sande (SE/SU/SU\*) nach einer Nachverdichtung des freigelegten Planums eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \sim 45 \text{ MN/m}^2$ .

Es liegen keine weiteren Angaben zu den Bodenverhältnissen im Planbereich vor. Aufgrund der Vornutzung (mehrgeschossiger Wohnungsbau) geht der Rahmenplan<sup>5</sup> davon aus, dass die Tragfähigkeit des Bodens im Bereich der ehemaligen Blockbebauung für die geplante Bebauung ausreicht.

Für den Gartenbereich ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Auch hier geht der Rahmenplan davon aus, dass die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung ausreicht.

### 3.4.3 Wald

Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, vom 06.04.2022, erfüllt der teilweise vorhandene Bewuchs im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die Voraussetzung der Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG.

### 3.4.4 Wasser

Im Plangebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer.

Gemäß Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree, beträgt der Grundwasserflurabstand im nördlichen Plangebiet bis zum Flurstück 840 (Gemarkung Beeskow, Flur 5) weniger als 1 m. Im südlichen Plangebiet herrschen im westlichen Teil Grundwasserflurabstände von kleiner 1 m und im östlichen Bereich von 1 bis 2 m vor.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Trinkwasserschutzbereichs des Wasserwerkes Beeskow. Ein kleiner Teil im Südwesten des Bebauungsplanes überschneidet sich geringfügig mit der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIA (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Beeskow – Stand Entwurf 07.07.2020).

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich.

### 3.4.5 Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental geprägten mitteleuropäischem Binnenlandklima. Das Klima in Beeskow ist gemäßigt. Jährlich fallen etwa 540 mm Niederschlag. Zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli liegt eine Differenz von 36 mm.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2 °C. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Monat Januar liegt eine Differenz von 20,5 °C.

Das Plangebiet ist Bestandteil des westlichen Siedlungsgebietes der Kernstadt Beeskow, weist jedoch in der Nachbarschaft teils baumbestandene Freiräume auf (Westen, Norden, Südwesten (Friedhof) und Osten (ausgedehnte Kleingartenanlagen)).

---

<sup>4</sup> Geotechnischer Bericht für den Ausbau der Straße „Kiefernweg“ in Beeskow, Bericht-Nr.: SBW 2020-453, Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder), 2020.

<sup>5</sup> „Städtebaulicher Rahmenplan Kiefernweg“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstentum März 2021

### 3.4.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Freiräume der Nachbarschaft, die kleinteilige Bebauung der Kleingartenanlage und die viergeschossigen Wohnblöcke.

Im Plangebiet befinden sich zwischen den Wohnblöcken sowie im Bereich der nördlichen Gartenflächen prägende Gehölzgruppen und Baumreihen. Diese sind als geschützter Baumbestand erfasst.

Abbildung 5: Baumstandorte Bestand



Quelle: Martina Faller Landschaftsplanung

### 3.4.7 Artenschutz

Auf der Fläche des vorhandenen Geschosswohnungsbaus ist vor allem die zentral gelegene Baumgruppe für die Fauna von Bedeutung. In den Gartenbereichen nördlich des Kiefernweges ist mit einer größeren Artenvielfalt z.B. in Bezug auf das Vorkommen europäischer Brutvögel zu rechnen.



### 3.4.8 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Durch die Planung werden keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- LSG „Schwielochsee“, Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965; Inkrafttreten: 12.01.1965; Lage zum Plangebiet: ca. 0,9 km
- NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“, Verordnung über das Naturschutzgebiet "Spreewiesen südlich Beeskow" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 20.12.2002; Inkrafttreten: 03.06.2003; Lage zum Plangebiet: ca. 1,1 km südöstlich.

Die Grenzen des NSG sind identisch mit:

- FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“, Natura-2000-Nummer: DE 3851-301

## 3.5 Erschließung

### 3.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle „Beeskow, Forsthaus“ befindet sich an der Storkower Straße in ca. 350 m Entfernung. Von hier verkehren die Buslinien 403, 404, 405 und 430 der Busverkehr Oder-Spree GmbH.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnlinie RB36 (Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder)). Der Bahnhof Beeskow befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

### 3.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über den Kiefernweg erschlossen. Der Kiefernweg verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt Beeskow im Osten und der Storkower Straße / L422 im Süden. Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze im Westen des Plangebiets dienen zugleich der Erschließung des Gebietes.

### 3.5.3 Zustand und geplanter Ausbau des Kiefernweges

Der Kiefernweg ist momentan (Juni 2022) als Asphaltstraße hergestellt. Die Fahrbahn ist stark abgenutzt und beschädigt, so dass der Asphalt immer wieder aufreißt. Dadurch kann Oberflächenwasser in die Straße eindringen, wodurch die Schäden weiter vergrößert werden. Die Fahrbahn entspricht nicht mehr den Anforderungen einer Anliegerstraße. Zudem entspricht der Unterbau nicht mehr den Anforderungen der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO).

Der Gehweg liegt im Abschnitt von der Storkower Straße bis zur Kindertagesstätte an der westlichen Seite der Fahrbahn. Danach wechselt der Gehweg auf die östliche Fahrbahnseite bis zur Gartensparte. Nördlich hiervon wird die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche genutzt. Die Oberfläche ist derzeit mit Betonpflaster und Betongehwegplatten befestigt, die zum großen Teil gebrochen sind. Der Gehweg einschließlich Unterbau entspricht nicht mehr den Anforderungen der RStO.

Die Entwässerungsleitungen für die Oberflächenentwässerung sind so hergestellt, dass das anfallende Wasser im Randbereich versickert. Nur punktuell sind einzelne Regenwasserabläufe über einen Sickerschacht angeschlossen. Ein Regenwassersystem gibt es nur im angrenzenden Wohngebiet und der Kindertagesstätte. Die Abläufe und die Schachtbauwerke sind marode. Die Beleuchtung besteht aus Stahlmasten mit einer technischen Aufsatzleuchte. Die Beleuchtungsanlage entspricht nicht mehr den Anforderungen einer Anliegerstraße.

Da der Zustand des Kiefernweges den Anforderungen nicht mehr entspricht, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in ihrer Sitzung am 15.12.2020 den Ausbau



des Kiefernweges als Anliegerstraße beschlossen. Die Ausbauplanung wurde von dem Ingenieurbüro ALTUS GmbH erstellt.

In dem südlichen Teilstück soll die Fahrbahn gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO) in Betonsteinpflaster und mit einer durchschnittlichen Breite von 5,50 m hergestellt werden. Der Gehweg ist einseitig entlang der Fahrbahn geplant. Der Gehweg soll in Betonsteinpflaster mit einer durchschnittlichen Breite von 1,50 m zuzüglich eines 0,50 m breiten Sicherheitsstreifens hergestellt werden.

Im nördlichen Teilstück wird die Straße gemäß RStO in Betonsteinpflaster in einer durchschnittlichen Breite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche hergestellt.

Zusätzlich sollen Anlagen für die Oberflächenentwässerung erstellt und die Straßenbeleuchtung erweitert und verbessert werden. Die Leuchten sollen mit einem energiesparenden Leuchtmittel (LED) ausgestattet werden.

**Abbildung 6: Ausbauplanung Kiefernweg Stand Entwurf (Januar 2021)**



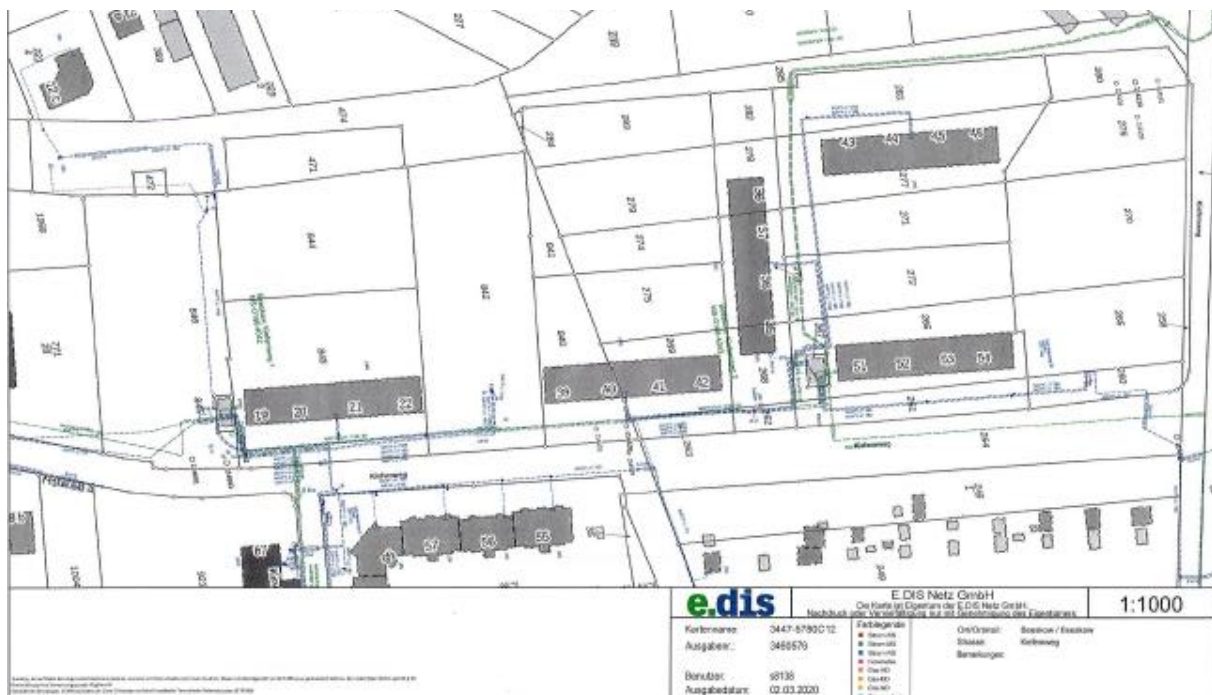
## 3.6 Ver- und Entsorgung

### 3.6.1 Strom

Die e.dis AG als Netzbetreiber hat am 02.03.2020 im Rahmen der Beteiligung zur städtebaulichen Studie<sup>6</sup> folgende Stellungnahme abgegeben:

- In diesem Bereich sind Stromversorgungsanlagen (zwei 20-kV Kabel) vorhanden, welche im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnblöcke verlegt wurden, jedoch nach Abriss dieser nicht entfallen können. Diese 20-kV Kabel sind an den nördlichen Rand des geplanten Baugebietes umzuverlegen.
- Die Stromversorgung der neu hinzukommenden Wohnbauflächen erfordert die Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes ab der im Kiefernweg bestehenden Trafostation. Das derzeit bestehende, die Wohnblöcke versorgende Niederspannungskabelnetz ist hinsichtlich der Trassenführung nicht für eine Stromversorgung des geplanten Baufeldes geeignet.
- Die Herstellung von Stromversorgungsnetzen für die angefragten Standorte der Studie ist technisch möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der technische und finanzielle Aufwand teilweise nicht unerheblich ist. Für Vorhaben, bei denen Trafostationen benötigt werden, sind Planungszeiträume von teilweise > 10 Monaten erforderlich. In den Dateianlagen zur Stellungnahme sind aktuelle Leitungsbestandskarten des aktuellen Leitungsbestandes der e.dis AG enthalten.

Abbildung 7: Leitungsbestandskarte e.dis



Die in der Stellungnahme angesprochene Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes und der Neubau einer Transformatorstation werden gerade (Oktober 2022) durchgeführt.

<sup>6</sup> „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Beeskow - 1. Fortschreibung“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde 2020



### **3.6.2 Gasversorgung**

Im Rahmen des Ausbaus des Kiefernweges wurden im Januar 2022 Pläne vom Leitungsnetz der EWE Netz GmbH eingeholt. Gemäß diesen Angaben befinden sich Gasleitungen der EWE Netz GmbH in den südlich und östlich angrenzenden Straßen. Ein Anschluss an das Netz ist möglich. Die ggf. notwendigen neuen Leitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und bedürfen keiner planungsrechtlichen Sicherung.

### **3.6.3 Wasser und Abwasser, Löschwasser**

Gemäß Stellungnahme der Wasser- und Abwasserzweckverband für Beeskow und Umland vom 13.04.2022 werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme Kiefernweg die erforderlichen Trink- und Abwasserleitungen zur Erschließung der zusätzlichen Häuser im Wohngebiet Kiefernweg vom Zweckverband verlegt.

Eine Löschwasserversorgung mit  $48\text{m}^3/\text{h}$  ist gewährleistet.

### **3.6.4 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG.

## **3.7 Immissionen**

### **3.7.1 Schall**

Die nächstgelegene Hauptstraße ist die Storkower Straße / L422 südlich des Plangebiets. Durch die Entfernung von ca. 300 m sind keine Schallimmissionen von der Storkower Straße / L422 zu erwarten.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Gemäß des Rahmenplans<sup>7</sup> ist ein Schutzabstand von 50 m zwischen Emissionsquelle und Wohnbebauung ausreichend um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete einhalten zu können. Diese Annahme wurde am 22.04.2022 von dem brandenburgischen Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt.

### **3.7.2 Störfallbetriebe**

Im Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe.

## **3.8 Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 25.04.2022, bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Dieser Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten.

---

<sup>7</sup> „Städtebaulicher Rahmenplan Kiefernweg“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstentwale März 2021



### 3.9 Altlasten

Altlastverdachtsflächen / Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der größte Teil des Plangebietes wird für Wohnen benutzt bzw. ist früher als Wohnbaufläche benutzt worden. Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 26.04.2022, können diese Flächen grundsätzlich auch wieder in eine Wohnnutzung überführt werden.

Die Grundprobleme der Versiegelung/Verdichtung und damit auch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sind hier durch die ehem. Bebauung ohnehin nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt gegeben.

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass dies nur eingeschränkt für die Umwandlung der Gartenflächen in Wohnbebauung gilt, da hier der Versiegelungsgrad gering sowie die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend vorhanden sind. Da in diesem Teil des Plangebietes (WA Teilfläche 1) sehr geringe Grundflächenzahlen von 0,15 bzw. 0,2 festgesetzt sind, ist nur mit einer sehr begrenzten Beeinträchtigung zu rechnen.

### 3.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

In ca. 650 m Entfernung befindet sich die Beeskower Altstadt. Diese ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg als Bodendenkmal mit der Nummer 90522 eingetragen. Das Bodendenkmal wird als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben. Das Bodendenkmal wird von der Entwicklung im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Gemäß eine Stellungnahme der untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 23.03.2020 zur städtebauliche Studie<sup>8</sup> sind im Plangebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Werden bei den kommenden Bauarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach neu entdeckte Funde unverzüglich anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>8</sup> „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Beeskow - 1. Fortschreibung“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde 2020

## 4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind folgende Landes- und Regionalpläne relevant:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich) Vorentwurf vom 29.11.2021 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Entwurf)
- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (unwirksam)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr.35) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree und seine Teilregionalpläne differenzieren die Ziele und Grundsätze des LEP HRs aus.

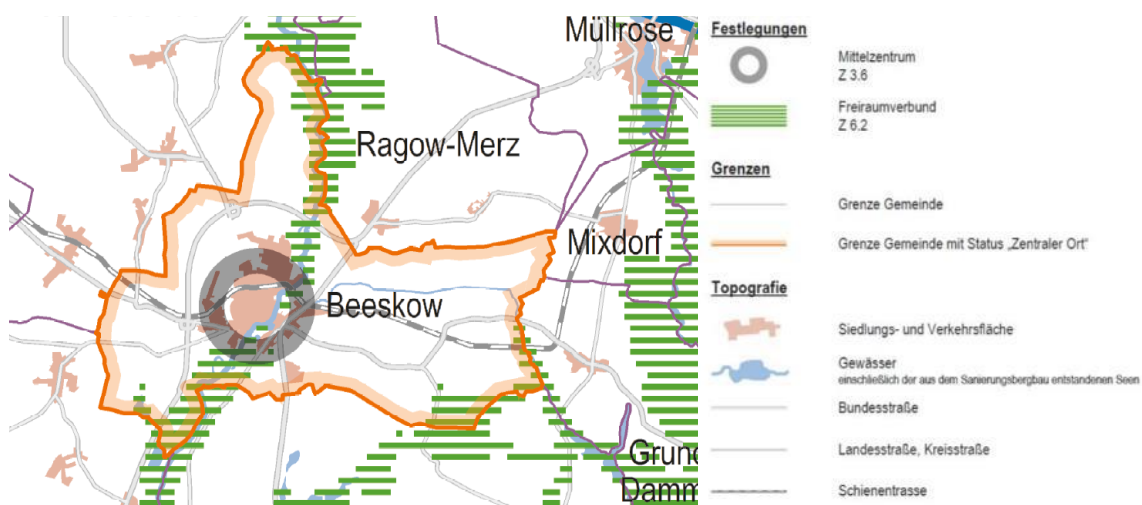
Der LEP HR legt mit Ziel 3.6 die Stadt Beeskow als Mittelzentrum fest. Ziel 5.6 (2) schreibt Mittelzentren als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsfläche vor. Im Bebauungsplan Nr. W28 werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit unterstützt der Bebauungsplan Ziel 5.6 (2).

Nach Grundsatz 5.1 des LEP HRs soll Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung entstehen. Bei einer Nachverdichtung können schon vorhandene Infrastrukturen des Verkehrs, der Energie und der Kommunikation genutzt werden. Der Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung vor. Damit folgt der Bebauungsplan dem Grundsatz 5.1.

Zudem erfüllen die Vorhaben des Bebauungsplans das Ziel 5.2, welches vorschreibt, dass neue Siedlungsgebiete an vorhandene anzuschließen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Osten der Stadt Beeskow verlaufenden Freiraumverbundes. Eine Verletzung von Ziel 6.2, dem Schutz von Freiraumverbunden, ist somit wegen der räumlichen Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

**Abbildung 8: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR**



In der „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche - 1. Fortschreibung (1. Halbjahr





2020)“ wurde das Plangebiet als „Potentialfläche 6 untersucht“. Zur Studie hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 am 25.03.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Ziele der Raumordnung stehen einer baulichen Nutzung der ausgewiesenen Potenzialflächen Nr. 3b, 4 und 6 derzeit nicht entgegen.
- Beeskow ist gemäß der Ziele Z 3.6 Abs. 1 und Z 5.6 Abs. 2 und 3 Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum und damit Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird in diesen Schwerpunkten quantitativ nicht begrenzt.
- Weiterhin wird die Übereinstimmung der Potenzialflächen mit Z 5.2 und Z 6.2 LEP HR geprüft:
  - Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen - Die Potenzialflächen sind als neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die Potenzialfläche 6 hat Anschluss an das Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow.
  - Z.6.2 Abs. 1 LEP HR Freiraumverbund - Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Die ausgewiesenen Potenzialflächen werden als neue Siedlungsflächen und damit als raumbedeutsame Planungen, Freiraum in Anspruch nehmen. Eine Beeinträchtigung der Funktionen des Freiraumverbundes und seiner Verbundstruktur ist zu erwarten, soweit sie sich im Freiraumverbund befinden. Die Potenzialfläche 6 liegt außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

Gemäß ihrer erneuten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. W28 vom 27.04.2022, ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt fest, dass die Stadt Beeskow als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum (Z 3.6 LEP HR) ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Im Mittelzentrum Beeskow ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Z 5.6 LEP HR).

Die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans (IRP) beschlossen. Im IRP werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur getroffen. Am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Planungsregion Oderland-Spree gliedert das „Berliner Umland“ in den „Weiteren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und der Regionalen Wachstumskerne“ sowie in den „Ländlichen Gestaltungsraum“. Die Stadt Beeskow wird als Teil des weiteren Verflechtungsraum definiert. Gemäß Grundsatz 1.2 soll der Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht der Bebauungsplan den Zielen des sachlichen Teilregionalplans.

Mit Urteilen vom 30. September 2021 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan Oderland-Spree, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bereitet nun die Anwendung des § 2c (Plansicherung) des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vor. Damit wird die Neuaufstellung eines Regionalplans eingeleitet, in dem Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen festgelegt werden, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen.

Der nicht mehr wirksame sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sieht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 28 kein Eignungsgebiet Windenergienutzung vor. Somit ist ein

Konflikt zwischen einem neu aufgestellten Regionalplan und dem Bebauungsplan Nr. W 28 unwahrscheinlich.

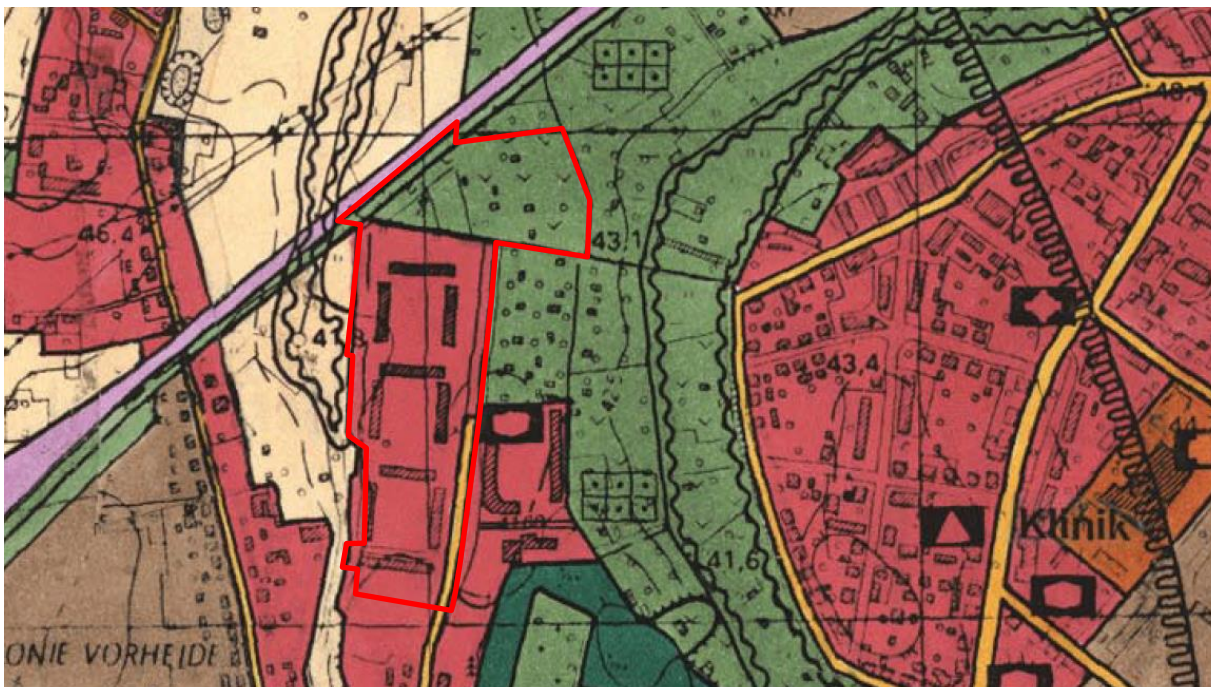
Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da weder der LEP HR noch die sachlichen Teilregionalpläne Ziele der Raumordnung enthalten, die der Planungsabsicht entgegenstehen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Um Wohnungsbau in den Bereich der Grünfläche umzusetzen ist eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow**



## 4.3 Sonstige übergeordnete Planung

Für das Plangebiet sind folgende sonstige Planungen relevant:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK „Stadt Beeskow 2035“ (Fortschreibung) vom 05.05.2015
- Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete – 1. Fortschreibung vom 02.2020

Die Maßnahme 2.4 des INSEKS sieht „Prüfung, Entwicklung und Vermarktung von Wohnstandorten“ vor. Dazu gehört die Vorbereitung stadumbaubedingter Brachflächen für die Wohnbebauung (u.a. das Gebiet des Kiefernweges).

Das Fazit der städtebaulichen Studie ist, dass das Plangebiet des Kiefernweges am ehesten für eine Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet ist.

## 4.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig und begründet ein Planungerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 4.5 Angrenzende Bebauungspläne

### 4.5.1 Bebauungsplan Nr. H7 „Einzelhandel“

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans Nr. W28 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. H7 „Einzelhandel“, welcher am 11.11.2014 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W28 Wohngebiet Kiefernweg liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Beeskow. Daher schließt der Bebauungsplan Nr. H7 „Einzelhandel“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 weite Teile des Einzelhandels aus. Nur Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“, sowie „sonstigen Sortimenten“ nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. H7 sind zulässig.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H7 „Einzelhandel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplan W28 aufgehoben.

**Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. H7 (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. W28**



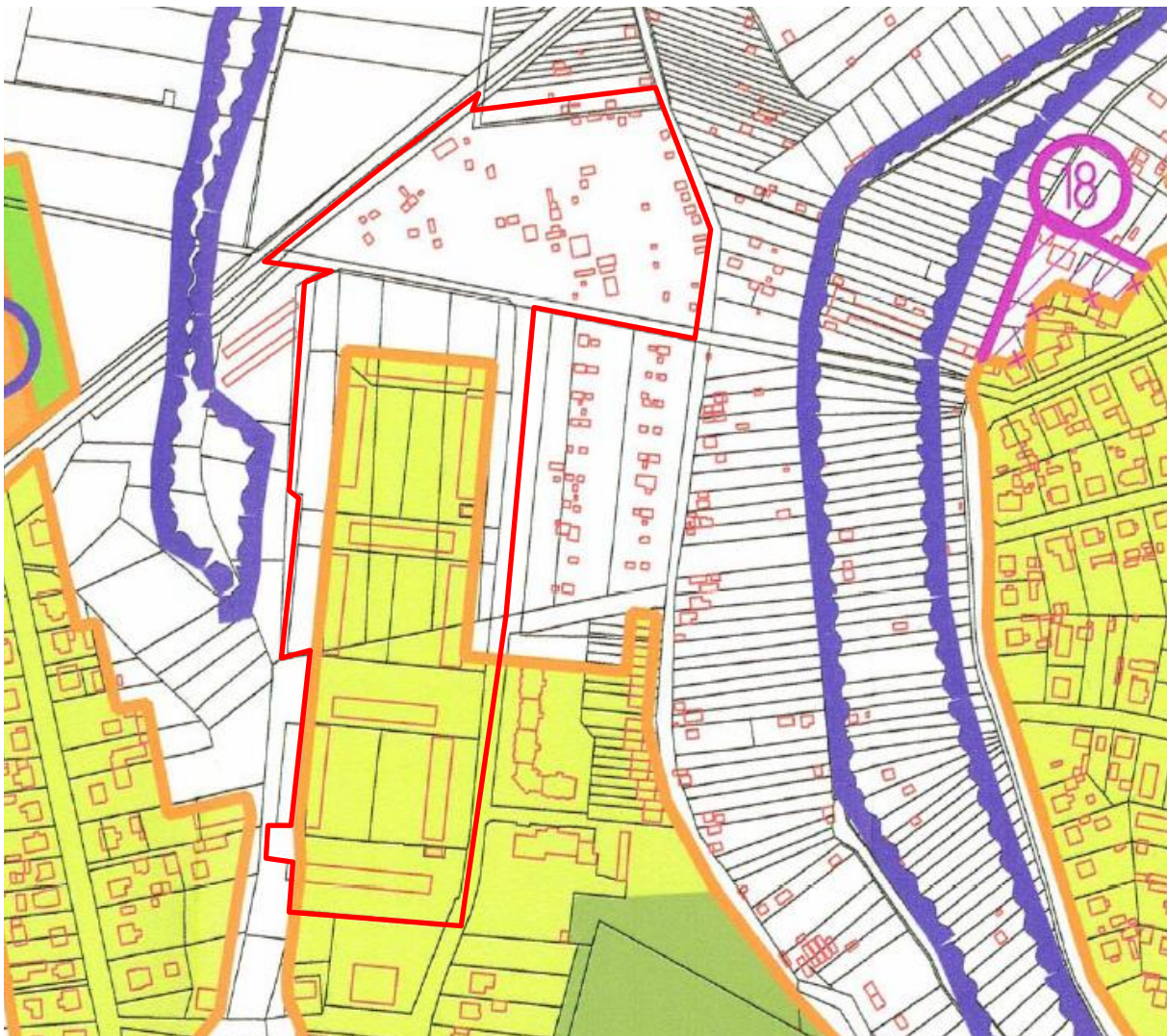
#### 4.6 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt

Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt ist am 15.05.2019 in Kraft getreten. Die Satzung regelt welchen Bereich der Kreisstadt Beeskow nach § 34 BauGB und welche nach § 35 BauGB beurteilt wird. Nach dieser Satzung liegt der ehemals bebaute Teil des Plangebietes innerhalb des Klarstellungsbereiches und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das nordöstliche gelegene Gebiet der Kleingartenanlagen liegt im Außenbereich.

Nach der Klarstellungssatzung wurde sich die geplante Nachverdichtung mit Stadtvillen sowohl von ihrer Art der Nutzung als auch der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Höhe der baulichen Anlagen in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Leidglich bezüglich der Bauweise wäre ein Einfügen nicht zweifelsfrei gegeben. Unabhängig hiervon begründet das geplante Vorhaben keine planbedingten Eingriffe i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB. Folglich sind keine Kompensationsmaßnahmen für diesen Bereich im Bebauungsplan festzusetzen. Nur für die Außenbereichsflächen nördlich des Kiefernweges sind planbedingte Eingriffe zu kompensieren.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. W28 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach diesem Bebauungsplan.

**Abbildung 11: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. W28**



## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebaulicher Rahmenplan „Kiefernweg“

In dem städtebaulichen Rahmenplan „Kiefernweg“<sup>9</sup> wurden mehrere verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Daraus wurden zwei Vorzugsvarianten entwickelt.

Vorzugsvariante V1 nimmt das bestehende Raster auf. Die vorhandenen Zeilenbauten werden durch neue Stadtvillen ergänzt. In den Kleingartenbereichen und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Einfamilienhäuser geplant.

Auch die Vorzugsvariante V2 sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in den Randbereichen und eine Ergänzung von den vorhandenen Blöcken mit Stadtvillen vor. Für die Blöcke wird eine eher organische Struktur gewählt.

In beiden Varianten wird der lärmbelastete Bereich entlang der Bahnlinie im Nordwesten für Stellplätze verwendet. Die Baumreihe östlich des Kiefernwegs wird in Variante 2 erhalten. Die vorhandene Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes und die Baumreihen entlang der nördlichen Teile des Kiefernwegs werden in keiner Variante erhalten. Die Vorzugsvarianten bilden die Grundlage für Vorkonzept 1 und 2.

**Abbildung 12: Städtebaulicher Rahmenplan - Vorzugsvariante V1 und V2**



<sup>9</sup> „Städtebaulicher Rahmenplan „Kiefernweg““, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde, März 2021

## 5.2 Vorkonzepte

### 5.2.1 Vorkonzept 1

Vorkonzept 1 ist eine Weiterentwicklung der Vorzugsvariante V1. Das vorhandene Raster wird aufgenommen und die Bestandsgebäude werden mit Stadtvillen ergänzt. Stellplätze für die Anwohner werden entlang vorhandener und neuer Erschließungsstraßen geschaffen. Somit entstehen im westlichen Planbereich drei halboffene Blöcke mit autofreien begrünten Innenhöfen. Die Baumgruppe in der Mitte des Quartiers und die erhaltenswerten Bäume im Norden werden erhalten.

In den Kleingartenbereichen im Norden und Osten sind Grundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundstücke entlang des Luchweges werden direkt von der Straße erschlossen. Entlang des Kiefernwegs werden jeweils vier Grundstücke um eine gepflasterte Fläche mit Baumpflanzungen gruppiert. So können Grundstücke in der zweiten Reihe erschlossen und mehrere kleinere Nachbarschaften gebildet werden. Die Baumreihe östlich des Kiefernwegs kann bis auf zwei Durchbrüche erhalten werden. Sollte die Kapazität des Luchweges für den zusätzlichen Verkehr nicht ausreichen, könnten die Wohnhöfe in diesem Bereich verlängert werden und jeweils sechs Grundstücke erschließen.

Der Bereich entlang der Bahnlinie wird für die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen verwendet.

**Abbildung 13: Vorkonzept 1**



### 5.2.2 Vorkonzept 2

Vorkonzept 2 ist eine Weiterentwicklung der Vorzugsvariante V2. Die drei vorhandenen Wohnblöcke werden mit jeweils einer Gruppe von Stadtvillen ergänzt. Die Stadtvillen werden entlang geschwungener Erschließungsstraßen platziert. Die Baumgruppe in der Mitte des Quartiers und die erhaltenswerte Bäume im Norden werden erhalten.

Das östliche Kleingartengebiet zwischen Kiefernweg und Luchweg wird durch eine zusätzliche Straße geteilt. Auf den hier entstehenden, vergleichsweise schmalen Grundstücken, sind vor allem Doppelhäuser vorgesehen. Die Baumreihe östlich des Kiefernwegs kann bis auf wenige Durchbrüche erhalten werden.

In dem nördlichen Kleingartengebiet sind verhältnismäßig tiefe Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. In dem Bereich entlang der Bahnlinie werden zusätzliche Stellplätze für die Anwohner geschaffen.

Abbildung 14: Vorkonzept 2



### 5.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus den Vorkonzepten entwickelt.

Wie im Vorkonzept 1 wird das vorhandene Raster aufgenommen und die Bestandsgebäude mit Stadtvillen ergänzt, aber der Anteil an Erschließungsflächen ist kleiner. Stellplätze werden entlang vorhandener Erschließungsstraßen und auf den Grundstücken geschaffen. Im westlichen Planbereich entstehen drei halboffene Blöcke mit autofreien begrünten Innenhöfen. Die Baumgruppe in der Mitte des Quartiers und die erhaltenswerten Bäume im Norden werden erhalten.

In der Vorentwurfsphase waren Grundstücke für Einfamilienhäuser in den Gartenbereichen im Norden und Osten vorgesehen. Das östliche Kleingartengebiet zwischen Kiefernweg und Luchweg wurde ähnlich wie im Vorkonzept 1 gestaltet. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen.

In dem nördlichen Gartengebiet sind wie im Vorkonzept 2 verhältnismäßig tiefe Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Große Teile des nördlichen Kleingartengebietes werden für Gärten erhalten.

Abbildung 15: Städtebauliches Konzept







## 6 Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandene und geplante Nutzungen zu sichern und das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind möglichst innenstadtnah anzusiedeln. Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbild nur schwer in das geplante Wohngebiet städtebaulich integrieren und sind mit dem angestrebten Wohncharakter nicht vereinbar. Zudem tragen diese Nutzungsarten in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und die dadurch entstehende Lärm- und Luftemissionen bei. Insbesondere Tankstellen mit Tag- und Nachtbetrieb werden von einem großen Kundenkreis aufgesucht. Die Nutzungen würde sich damit nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich in ca. 1 km Entfernung in der Storkower Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen nicht eingeschränkt wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1

***Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 - 3) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Teilflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 sind freistehende Einfamilienhäuser geplant. Im östlichen Teil sind Grundstücksgrößen von ca. 1.400 m<sup>2</sup> und im westlichen Teil Grundstücksgrößen von ca. 1.800 m<sup>2</sup> geplant. Um eine lockere Bebauung in Anpassung an die angrenzende Bebauungsstruktur zu sichern, wird für das östliche Gebiet eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. In dem westlichen Gebiet, wo eine vorhandene Baumgruppe erhalten bleiben soll und damit ein geringerer Anteil der Grundstücksfläche für Bebauung zur Verfügung steht, wird eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

Um die Gebäudehöhe an der vorhandenen Bebauungsstruktur anzupassen, werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 sollen die vorhandenen Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen gesichert werden. Um die vorhandene Bebauung zu sichern, werden eine GRZ von 0,2 eine GFZ von 0,8 und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

Um einen Übergang zwischen den viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und den zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu schaffen, sieht das städtebauliche Konzept Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 vor. Dachgeschosse mit Satteldächern würden eine ähnliche Wirkung erzeugen. Um die geplante Höhenentwicklung zu sichern, werden daher maximal drei Vollgeschosse zusammen mit der Regelung, dass das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder



Dachgeschoss auszubilden ist, festgesetzt. Um die geplante lockere Bebauung zu sichern, wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2**

***Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit allseitigen Rücksprünge von mindestens einem Meter auszubilden.***

Weder die festgesetzten Grundflächenzahlen noch die festgesetzten Geschossflächenzahlen überschreiten die Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Aufgrund der im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 geringen zulässigen Grundfläche, reicht für die sonstigen erforderlichen Versiegelungen (z.B. Stell- und Spielplätze) die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % nicht aus. Insbesondere die für die Anwohner notwendigen Stellplätze erfordern eine höhere Versiegelung der privaten Flächen. Daher wird im Bebauungsplan eine über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung ermöglicht, die einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 entspricht. Die im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 wird nicht überschritten.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

***Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.***

Die Überschreitung wird ausgeglichen durch den in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzten Erhalt von Bäumen, den in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzten wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten, sowie der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgesetzte Dachbegrünung und die damit verbundene Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und das Schaffen von Ersatzbiotopen.

Die Teilflächen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich innerhalb des schon bebauten bzw. ehemals bebauten Bereiches, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In diesem Bereich sind schon große Flächen für die vorhandenen Stellplatzanlagen, Fußwege und Spielplätze versiegelt. Eine weitere Kompensation für planbedingte Eingriffe in den Teilflächen 2 und 3 ist nicht notwendig.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen**

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen als 25 m tiefe Baufenster zeichnerisch festgesetzt. Um einen an die Umgebung und den angestrebten Wohngebietscharakter angepassten Straßenraum zu sichern, wird eine 5 m tiefe Vorgartenzone von Bebauung freigehalten.

Um die vorhandenen Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 in ihrem Bestand zu sichern und gewisse Flexibilität bei zukünftigen Renovierungen zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 sieht das städtebauliche Konzept Stadtvillen vor. Um einerseits das städtebauliche Konzept zu sichern und andererseits die erforderliche Flexibilität und architektonische Vielfalt zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grund-



stücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 durch Baugrenzen bestimmte Bau-  
fenster festgesetzt.

Ergänzend zu der vorhandenen Bebauung sieht das städtebauliche Konzept eine Mischung  
aus freistehenden Einfamilienhäusern und Stadtvillen vor. Um das städtebauliche Konzept  
zu realisieren sind im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Um die geplanten Stadtvillen  
im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 zu sichern, wird die offene Bauweise gemäß § 9  
Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise  
können Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

#### **6.4 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Erschließung**

Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen sind Stellplätze für den beste-  
henden Geschosswohnungsbau vorhanden. Die Bebauung im westlichen Teil des Geltungs-  
bereiches wird über die Stellplatzanlagen erschlossen. Um die vorhandenen privaten Stell-  
platzanlagen und die Erschließung des westlichen Teils des Geltungsbereiches planungs-  
rechtlich zu sichern, werden die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Flächen für  
Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Bewohner und Anlieger des Allgemeinen Wohnge-  
bietes Teilfläche 2 und 3 festgesetzt.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

***Die Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind den Bewohnern und  
Anliegern im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 zugeordnet.***

#### **6.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist über den Kiefernweg erschlossen. Der Kiefernweg verbindet das Plange-  
biet mit der Innenstadt Beeskow im Osten und der Storkower Straße / L422 im Süden. Der  
Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sicher-  
gestellt. Um die Erschließung zu sichern wird der Kiefernweg als öffentliche Straßenver-  
kehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Zustand des Kiefernweges entspricht nicht mehr den Anforderungen einer Anliegerstra-  
ße. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in ihrer Sitzung am  
15.12.2020 den Ausbau des Kiefernweges als Anliegerstraße beschlossen. Die festgesetzte  
Straßenverkehrsfläche berücksichtigt den geplanten Ausbau.

#### **6.6 Ver- und Entsorgung**

##### **6.6.1 Strom**

Im Plangebiet befinden sich eine Transformatorstation. Um den Standort zu sichern, wird das  
Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweck-  
bestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

#### **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Transformatorstation ist nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Um  
die Erreichbarkeit zu sichern, wird eine Fläche zwischen dem Kiefernweg und der Transfor-  
matorstation mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 5**

***Die mit FLr bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Fahr- und  
Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.***



## 6.8 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sollen die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird die Fläche als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ festgesetzt.

Um die nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzungen zu sichern, wird die maximale Größe der jeweiligen Gartenparzellen und die maximale Größe der Gartenlauben begrenzt.

### Textliche Festsetzung Nr. 6

***Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ sind Gartenparzellen mit einer maximalen Größe von 600 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gartenparzelle sind der Gartennutzung dienende Gartenlauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Zusätzlich dazu sind Gewächshäuser zulässig.***

## 6.9 Immissionsschutz

Für das Plangebiet kommt die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder) entlang die Nordwestliche Geltungsbereichsgrenze als relevante Emissionsquelle vor. Entsprechend der Empfehlung aus der städtebauliche Studie<sup>10</sup> wird ein Schutzabstand von 50 m zwischen Bahnlinie und überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 eingehalten. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

## 6.10 Grünordnung

Infolge der Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Um die Eingriffe auszugleichen erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen der Vermeidung, der Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Grünfestsetzungen dienen zugleich dem Klimaschutz.

Auf einer verbindlichen Pflanzliste für Neupflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet wird verzichtet. Bei den zu erwartenden Neupflanzungen wird es sich voraussichtlich überwiegend um Ersatzbäume im Rahmen der Baumschutzsatzung handeln. Diese werden von der genehmigenden Behörde in Anzahl, Qualität und Baumart für den jeweiligen Standort festgelegt.

Die übrigen Anpflanzungen erfolgen insbesondere in den Gemeinschaftsfreiflächen ebenfalls in Orientierung an den jeweiligen Standort und in Abhängigkeit der Nutzung. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen Umsetzung sich über einen längeren Zeitraum entwickeln wird, wird angesichts der sich ändernden klimatischen Verhältnisse auf verbindliche Pflanzlisten verzichtet.

### 6.10.1 Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zentral im Bereich der ehemaligen Blockbebauung im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 steht eine Gruppe von Eichen. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 steht eine weitere Gruppe von Eichen. Um die beiden Baumgruppen zu sichern, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zwei Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Um das Erscheinungsbild des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, sind die Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Zu erhalten sind die Bäume die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützt sind. Sträucher, kleinere Gehölze und sonstige Bepflanzungen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

<sup>10</sup> „Städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche der Stadt Beeskow - 1. Fortschreibung“ (Bestplan GmbH, Fürstenwalde 2020)



Durch die Festsetzung zum Baumerhalt wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Einzelbäume und Baumgruppen stellen für die Tierwelt Trittsteine innerhalb des Siedlungsgebiets dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Bäume aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

***Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die vorhandenen Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützt sind, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

#### **6.10.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

***Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 bis 3) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

Eine weitere eingriffsminimierende Festsetzung ist die Verpflichtung, Flachdächer auf den geplanten Geschosswohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 zu begrünen.

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm festgesetzt. Bei dieser Aufbaustärke ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern.

Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung werden auch Solarenergieanlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) zugelassen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

***Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.***

Gemäß § 8 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder bepflanzen.

Da die geplante überbaute Fläche im Bereich des bisherigen Geschosswohnungsbaus (Teilfläche 2 und 3) nicht wesentlich höher liegt als ehemals im Bestand, kann davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser auch nach der Realisierung des Plans vor Ort versickern kann.



In der Teilfläche 1 wird eine sehr geringe GRZ von 0,2 bzw. 0,15 festgesetzt. Trotzdem werden durch die geplante Bebauung bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Um diese zusätzliche Versiegelung zu kompensieren wird festgesetzt, dass pro 50 m<sup>2</sup> angefangene überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

***In der Teilfläche 1 des Allgemeinen Wohngebiets ist pro 50 m<sup>2</sup> angefangene überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm angerechnet werden.***

#### **6.11 Klarstellung**

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

##### **Klarstellung**

**Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.**

#### **6.12 Hinweise**

##### **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W28 "Wohngebiet Kiefernweg" werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. H7 „Einzelhandel“ aufgehoben.

##### **Kampfmittel**

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

##### **Denkmalschutz**

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) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (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 Abs. 3 BbgDSchG 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 wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).



Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

### Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Wirtschaft

In der Stadt Beeskow besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlicher Formen von Wohnungen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. W28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung ein vorhandenes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und für die Entwicklung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser geschaffen. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen entspricht der Nachfrage in Beeskow und wird sich positiv auf die Wohnbedürfnisse auswirken.

Die Entwicklung des vorliegenden innerstädtischen Siedlungsbereiches mit Nähe zu bestehenden Versorgungszentren stärkt die innerstädtische Struktur und kommt somit der gesamtstädtischen Entwicklung des Mittelzentrums Beeskow zugute.

### 7.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarf

In den allgemeinen Wohngebieten ermöglicht der Bebauungsplan ca. 6 neue Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser). Zusätzlich werden ca. 11.700 m<sup>2</sup> neue Geschossfläche im Geschosswohnungsbau ermöglicht. Dies entspricht ca. 117 neue Wohnungen.

Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Einwohner pro Wohnung im individuellen Wohnungsbau und 2 Einwohner pro Wohnung im Geschosswohnungsbau, kann mit ca. 250 neue Einwohner gerechnet werden.

## 8 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Größe	Anteil
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	ca. 9,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %
Grünfläche „Nutzgärten“	ca. 11.100 m <sup>2</sup>	ca. 17,2 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 47.400 m <sup>2</sup>	ca. 73,6 %
<i>Davon Teilfläche 1 (freistehende Einfamilienhäuser)</i>	<i>ca. 9.300 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 14,5 %</i>
<i>Davon Teilfläche 2 (Geschosswohnungsbau Bestand)</i>	<i>ca. 14.600 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 22,8 %</i>
<i>Davon Teilfläche 3 (Geschosswohnungsbau Planung)</i>	<i>ca. 23.400 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 36,4 %</i>
<b>Gesamtgebiet:</b>	<b>ca. 64.400 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## 9 Verfahren

### 9.1 Aufstellungsbeschluss

Am 05.10.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 19.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind 35 Stellungnahmen fristgemäß eingetroffen. Als Reaktion auf die Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in Ihrer Sitzung am 10.05.2022 beschlossen, die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herauszunehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W28 wurde entsprechend angepasst.

### 9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2022 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis 29.04.2022 abzugeben. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden 24 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon haben 14 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. 3 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren hatten.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

- Die erhaltenswerten Bäume im Bereich der nördlichen Gartenflächen wurden durch eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gesichert.
- Der Bebauungsplan wurde mit einem Hinweis zum Denkmalschutz versehen
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzte maximale Dachneigung wurde um eine minimale Dachneigung ergänzt.
- Die Begründung wurde mit zusätzlichen Informationen zum Grundwasserflurabstand, Löschwasserversorgung und Altlasten ergänzt bzw. aktualisiert.

### 9.4 Anpassung Geltungsbereich

Am 10.05.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ beschlossen.

## 10 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** 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





**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** 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.

**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]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

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

## Teil II – Umweltbericht

### 11 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

Der Umweltbericht wird für den „Angebots-Bebauungsplan“ nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

#### 11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Baulandaktivierung für eine Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung im Bereich Kiefernweg. Die Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet soll zeitnah erfolgen. Die Umsetzung der Planung im nördlichen Teilbereich, auf den Flächen der heutigen Nutzgärten, erfolgt längerfristig.

#### 11.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Standort des Bebauungsplans befindet sich westlich der Kernstadt Beeskow. Für den geplanten Wohnstandort steht eine Fläche von ca. 6,4 ha zur Verfügung. Die zu bebauenden Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um den bestehenden Charakter des Quartiers zu bewahren, wird das Allgemeine Wohngebiet in 3 Teilflächen gegliedert.

In der Teilfläche 1 werden 25 m tiefe Baufenster für das Errichten von Einzelhäusern festgesetzt. Ziel ist es einen an die Umgebung angepassten Straßenraum mit einer 5 m breiten Vorgartenzone zu sichern.

Teilfläche 2 umfasst den vorhandenen Geschosswohnungsbau. Hier werden die vorhandenen Wohngebäude mit erweiterten Baukörperfestsetzungen gesichert.

Die dritte Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst die Neubauf Flächen für den Geschosswohnungsbau. Hier sieht das städtebauliche Konzept Stadtvillen vor. Für eine gewisse Flexibilität sorgen durch Baugrenzen bestimmte Baufelder.

In den Teilflächen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese kann für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Für die Teilfläche 1 kommt eine GRZ von 0,15 bzw. 0,2 zur Festsetzung, die bis zu 50% für Nebenanlagen überschritten werden kann.

Innerhalb der 3 Teilflächen wird der wertvolle Baumbestand (meist Eichengruppen) durch Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen gesichert.

In den Teilflächen 2 und 3, die die Mehrfamilienhäuser zum Ziel haben, wird zusätzlich die Lage und der Umfang der oberirdischen Stellplatzanlagen festgelegt.



Der Kiefernweg soll ausgebaut werden (vgl. Teil I, Kap. 3.5.3). Weiterhin sind zwei Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) nahe des Kiefernweges vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Nutzgärten planungsrechtlich gesichert, wobei eine maximale Parzellengröße sowie die maximale Größe der Gartenlauben textlich festgesetzt wird.

### 11.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	ca. 64.400 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 47.400 m <sup>2</sup>	ca. 73,6 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %
Verkehrsflächen (öffentlich Straße)	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	ca. 9,2 %
Grünflächen (Nutzgärten)	ca. 11.100m <sup>2</sup>	ca. 17,2 %

### 11.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

#### 11.4.1 Fachgesetze

##### Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes



- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer am Siedlungsrand liegenden Ergänzungsfläche berücksichtigt und der Anschluss an eine öffentliche Erschließung im Bestand ist vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

### Naturschutzrecht

#### *Allgemeine Ziele*

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

#### *Eingriffsregelung*

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen.



Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen, der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen
- Lesesteinhaufen
- Streuobstbestände
- Moorwälder
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften

### Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Beeskows vom 23.2.2005, dass die gem. § 3 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung mit bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen die einen StU von mehr als 190 cm, gemessen in 130 cm Höhe, aufweisen. Gemäß Baumschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Es besteht die Möglichkeit der Erlaubnis zur Entfernung eines Gehölzes auf Antrag bei der zuständigen Fachbehörde. Die Erlaubnis wird unter der Auflage einer Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung erteilt.

### Wald

Gemäß Schreiben der Unteren Forstbehörde sind keine der Baum- bzw. Gehölzbestände der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme bereits erschlossener bzw. siedlungsnaher Flächen.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage einer Potenzialanalyse bewertet.

Grundlage für die Gebote des Biotopschutzes ist die Brandenburgische Biotopschutzverordnung. Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. Biotopschlüssel im



Land Brandenburg kartiert und auf Vorkommen von geschützten Biotopen überprüft. Es konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gem. §§ 21 bis 29 BNatSchG.

Der im Plangebiet vorhandene, geschützte Baumbestand wird in der Angebotsplanung nicht vollständig erhalten. Deswegen werden Ersatzpflanzungen innerhalb Stadtgebietes oder Ausgleichszahlungen erforderlich. Waldflächen werden nicht überplant.

### Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Kiefernweg“ werden die Ziele des Bodenschutzes teilweise umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt auf einer bereits anthropogen überformten Fläche, die innerhalb der Teilflächen 2 und 3 bereits überbaut waren. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch einen hohen Anteil verpflichtender Begrünung vermieden. Auch die Teilfläche 1 ist durch die anthropogene Nutzung als „Kleingärten“ bereits überprägt und teilweise versiegelt, so dass keine Überplanung wertvoller natürlicher oder seltener Böden vorgesehen ist.

### Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.



### Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.

Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzungen zur Lage der Baufenster sowie der Erschließungsstraße gewährleistet. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage außerhalb relevanter Luftleitbahnen sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit dem Erhalt großkroniger Bäume sowie den vorgesehenen Gehölzneupflanzungen wird der Frischluftentstehung Rechnung getragen.

### **11.4.2 Fachpläne einschließlich übergeordneter Planungen**

#### Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden für das am Siedlungsrand liegende Plangebiet von Beeskow keine Angaben gemacht.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree trifft eine allgemeine Aussage für das Stadtgebiet von Beeskow: Leitbild für Beeskow ist eine gut durchgrünte Stadt mit kulturhistorischer Bedeutung und vielfältigen Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Erholung insbesondere entlang der Spree und über Grünverbindungen in die umgebende Kulturlandschaft. Innerhalb des Plangebietes sollten die Alleen und Baumreihen erhalten werden.

Abbildung 16: Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Ausschnitt)



### Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Beeskow (auf der Ebene Flächennutzungsplan) mit dem Stand September 1996 vor. Bezogen auf das Plangebiet trifft der Landschaftsplan Aussagen hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Bemängelt werden eine Störung durch unproportionale Bebauung sowie gestalterische Unzulänglichkeiten der Freiflächen.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans teilweise. Die wertvollen Baumbestände werden in die Planungen integriert. Dennoch wird ein nicht unerheblicher Bestand an Baumreihen überplant. Die Bäume unterliegen jedoch nicht durchgehend der Baumschutzsatzung, da sie die erforderlichen Stammumfänge noch nicht erreicht haben.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans für Bauflächen werden berücksichtigt. Diese stellen vor allem auf den Verzicht von Bebauung in sensiblen Naturräumen (z.B. Überschwemmungsflächen) ab. Bezogen auf das Landschaftsbild wird seitens des Landschaftsplans eine der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessenen qualitätvollen Bebauung gefordert. Dabei sei besonders auf die sensiblen Siedlungsränder zu achten. Diesen Vorgaben des Landschaftsplans wird mit dem BP W28 Rechnung getragen.

## **11.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

### **11.5.1 Schutzgut Tiere**

Für das Plangebiet wird das Schutzgut Tiere anhand einer Potenzialanalyse für die einzelnen Teilflächen ermittelt, da diese unterschiedlichen Voraussetzungen für eine Bebauung unterliegen. Während die Teilfläche 2 bereits bebaut ist (hier sind keine für das Schutzgut Tiere relevanten Veränderungen geplant), werden auf der Teilfläche 3 kurzfristig mehrere





Stadtvillen entstehen. Die Bebauung der Teilfläche 1 wird eher langfristig erfolgen, so dass sich hier die Artenzusammensetzung verändern kann.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plan-  
gebiet ausgeschlossen:

- Alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitats)
- Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

#### Europäische Brutvögel

Brutvögel des Offenlandes bzw. der Kontaktzone des Offenlandes sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Wohngebiet bzw. Garten(intensiv)nutzung) nicht zu erwarten. Brutvögel der Gebüsche und Gehölzbestände sowie Gebäudebrüter sind hingegen sicher vorhanden. Folgende Arten können dem Lebensraumtyp der Gebüsche und Gehölzbestände zugeordnet werden:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Grünfink, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Zaunkönig, Zilpzalp. Als Gebäudebrüter kommen Haus- und Feldsperling, Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haus- und Gartenrotschwanz sowie der Star in Frage.

#### Fledermäuse

In den Teilfläche 1 und 3 des Plangebiets befinden sich ältere Baumbestände, die jedoch durch eine Pflanzbindung zu erhalten sind. Diese Bäume mit Höhlen und/oder Stammrissen bieten baumbewohnenden Fledermäusen durchaus ein Quartierpotenzial.

Gezielt abgesucht wurden die Bäume aber nicht. Auch fand keine Ausflugskontrolle oder Detektorbegehung zur gezielten Nachsuche und Artbestimmung statt. Die Höhlen, Risse und Spalten können verschiedenen Fledermausarten als Zwischen- und Ruhequartiere dienen. Quartiere können potenziell ganzjährig besetzt sein. Baumhöhlen und -spalten, die nicht frostfrei sind, meiden viele Fledermausarten bei niedrigen Temperaturen (<0° C). Abendsegler können aber durchaus in größeren Baumhöhlen überwintern.

#### Reptilien

Als xerotherme Art lebt die Zauneidechse in sonnenexponierten Habitats, vor allem an Südhängen von Bahndämmen, Grabenrändern, Feldrainen, auf Ödland, Trockenrasen und sonnigen Kieferschonungen. Sie bevorzugt Böden mit weniger als 50% Deckungsgrad und genügend Unterschlupfmöglichkeiten. Vegetationsfreie Plätze mit grabbarem Boden, die möglichst lange der Sonne ausgesetzt sind und trotzdem eine bestimmte Feuchte aufweisen, sind für die Ablage der Eier und deren erfolgreiche Entwicklung erforderlich. Als hauptsächlich limitierender Faktor für die Art gilt die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigen Boden, in den die Eier abgelegt werden können.

Die Vorhabensfläche ist zwar grundsätzlich geeignet für das Vorkommen der Eidechsen, es bestehen alle relevanten Habitatstrukturen. Allerdings liegt die Fläche direkt am Siedlungsgebiet, was einen hohen Prädatordruck an Haustieren (Katzen, Hunde) bedingt. Zusätzlich sind geeigneten Flächen einer hohen Pflegeintensität ausgesetzt, so dass das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation unwahrscheinlich ist.



### 11.5.2 Schutzgut Pflanzen

Im Oktober 2021 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Alle innerhalb des Plangebietes kartierten Biotoptypen zählen zu den gärtnerisch gestalteten Freiflächen (auch die Nutzgärten).

Innerhalb der Wohnbauflächen (übergeordneter Biotoptyp Nr.12241) wurden unterschiedliche Biotoptypen erfasst. Die Scherrasenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen insbesondere in den stark besonnten Böschungsbereichen einzelne Trockenrasenzeiger (*Helichrysum arenarium*, *Corynephorus canescens*) auf. Diese sind jedoch nur kleinflächig vertreten, so dass die Mindestgröße von mehr als 250 m<sup>2</sup> für einen Schutzstatus als geschütztes Biotop nach Biotopschutzverordnung Brandenburg nicht erreicht wird. Es handelt sich folglich um artenreiche Parkrasen (Biotoptyp Nr. 05161). Die Rasenflächen sind mit Baumreihen und -gruppen unterschiedlichen Alters sowohl heimischer (Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Kastanie) als auch nichtheimischer Arten (Eschen-Ahorn, Robinie, Koniferen,) bestanden. Diese sind i.d.R. geschlossen und in gesundem Zustand, so dass hier die Biotoptypen der Nummern 07142xx und 07150xx zur Anwendung kommen. Hervorzuheben ist eine doppelte Reihe von Stieleichen im westlichen Teil des Plangebietes. In den Randbereichen kommen zusätzlich Zierstrauchpflanzungen (Biotoptypen Nr. 10271, 10272, 10273) vor. Es handelt sich überwiegend um nichtheimische Arten wie Essigbaum, Zierpflaumen, Forsythien, Berberitzen u.a.

Straßenseits wurden die folgenden Biotoptypen entlang der Gebäude erhoben: ausdauernde Trittrassen (05171), kleine Baumgruppen/-reihen (0715 xxx) sowie versiegelten PKW-Stellplätze ohne Baumbestand (126432), versiegelte Wege (12654) sowie asphaltierte Erschließungstrassen ohne bewachsenen Mittelstreifen und ohne Baumbestand (1261322).

Die Zier- und Nutzgärten im Norden des Plangebietes (übergeordneter Biotoptyp 10150 Kleingartenanlagen) sind ebenfalls mit unterschiedlichen Baumarten als Solitärbäume oder Baumgruppen heimischer, wie nichtheimischer Arten bestanden. Hinzu kommen Ziersträucher sowie heimische Arten wie Hasel und Holunder. Eine Besonderheit stellen zwei größere, dichte Gehölzbestände inmitten der Gärten dar, der sich aus Spitz-Ahorn, Eiche, Eschen-Ahorn, Feld-Ahorn, Linde und Wilder Pflaume zusammensetzt. Diese wurden als naturnahe Laubwaldbestände (Biotoptyp 08293) kartiert, wobei diese Bestände kein Wald im Sinne des Waldgesetzes darstellen. Weitere ungenutzte Gartengrundstücke wurden als Gartenbrachen (Biotoptyp Nr. 10113) auskartiert. Die weiteren Gartengrundstücke werden intensiv genutzt und sind dem Biotoptyp Nr. 10111 (Gärten) zuzuordnen. Es handelt sich um keine Gärten nach dem Bundeskleingartengesetz.

Außerhalb des Plangebietes, an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein trocken gefallener Graben, der von Erlen begleitet wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auch weiterhin als Wohnstandort bzw. Gartenflächen genutzt. Im Bereich der Teilflächen 2 und 3 wäre auch eine Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten. Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erwarten, da bei Fortführung der heutigen Nutzungen die Pflegeintensität der jeweiligen Grundstücke aufrechterhalten wird.



Abbildung 17: Biotoptypenkartierung, Stand: Oktober 2021



### 11.5.3 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen. Die vorhandene biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet ist auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der unterschiedlichen Freiraumnutzungen mit intensiver gärtnerischer Pflege zu rechnen. Entsprechend käme es zu einem weitgehenden Status Quo der biologischen Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

### 11.5.4 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich südlich des Stadtgebietes in den Spreewiesen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Veränderung des „Nichtschutz-Status“ im Plangebiet zu rechnen.

Abbildung 18: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, „Schutzgebietskonzeption“



### 11.5.5 Schutzgut Fläche

Im Oktober 2021 wurde im Rahmen der Geländebegehung (Biotoptypenkartierung) auch der Versiegelungsgrad ermittelt. Von der Gesamtfläche (ca. 64.386m<sup>2</sup>) sind ca. 3.728 m<sup>2</sup> durch Gebäude (ca. 6%) versiegelt, ca. 8.808 m<sup>2</sup> vollversiegelte Erschließungsfläche (ca. 14%), ca. 2.684 m<sup>2</sup> teilversiegelte Erschließungsfläche (ca. 4%) und ca. 49.166 m<sup>2</sup> unversiegelt (ca. 76%).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der jüngeren Vergangenheit (zwischen 2000 und 2020) sechs Plattenbauten im Plangebiet in einem Umfang von ca. 4.054 m<sup>2</sup> abgerissen wurden, so dass der Versiegelungsgrad ehemals deutlich höher war.

Ursprüngliche Gebäude in qm	Abgerissene Gebäude in qm	Erhaltende Gebäude in qm
6.766	4.054	2.712

Die Ermittlung der oben genannten Quadratmeterangaben erfolgte auf Grundlage einer Luftbildauswertung. Unberücksichtigt sind die zu den Gebäuden führenden Erschließungsflä-



chen. Im Kapitel 11.8.3 „Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung“ befindet sich eine Abbildung mit den „Altstandorten“ der ursprünglichen 10 Gebäude in den Teilflächen 2 und 3.

**Abbildung 19: Versiegelung im Bestand 2022**



- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> Offene Flächen     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFA500; border:1px solid black;"></span> Versiegelte Flächen | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#DC143C; border:1px solid black;"></span> Gebäude | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid red; border-style:dashed;"></span> Geltungsbereich |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span> Halboffene Flächen |  |  |   |

Stadt Beeskow  
 Bebauungsplan W28 "Kiefernweg"  
 Versiegelung Bestand  
 Maßstab 1 : 1.500 (A3)  
 Martina Faller Landschaftsplanung



09/2022

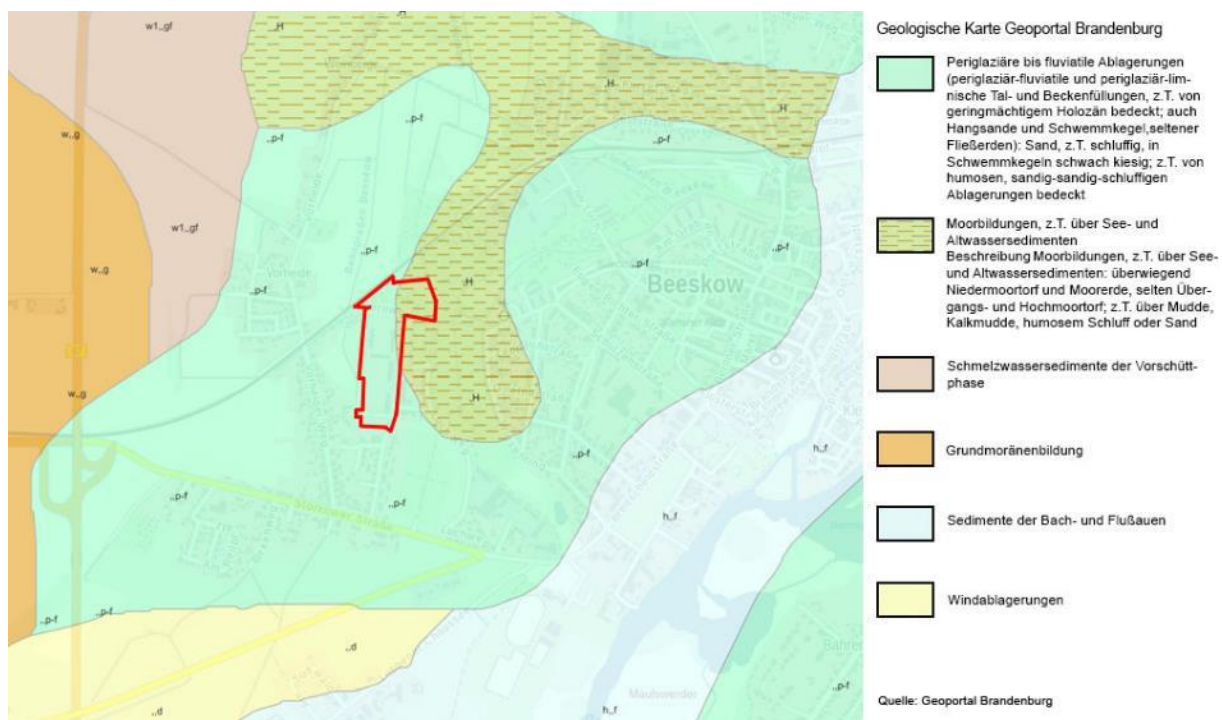
Als anthropogen überprägte, überwiegend intensiv genutzte Fläche weist das Plangebiet durchschnittliche Potenziale für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf. Im Bereich der verdichteten höher gelegenen und der Sonne ausgesetzten Standorte, besteht ein hohes Potenzial für trockene Sonderstandorte.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass der südliche Teilbereich (Wohngebiet nach § 34 BauGB durch neue Wohngebäude ergänzt wird. Für die nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen ist mit einer Wiederaufnahme der Flächennutzung im Bereich der brachgefallenen Gärten zu rechnen. Auch die die dichteren mit Gehölzen bestandenen Flächen könnten in eine gärtnerische Nutzung überführt werden, da es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt.

### 11.5.6 Schutzgut Boden

Großräumig betrachtet befindet sich das Grundstück im Bereich der Urstromtäler mit Vorkommen von „Talsand“. Es überwiegen die fein- und mittelkörnigen Sande mit geringen Kiesbeimengungen. Die im Osten gelegenen Moorbildungen werden mit der neuen Plangebietsabgrenzung (ohne die im Osten gelegenen Kleingärten) nicht weiter tangiert.

Abbildung 20: Auszug aus der Geologischen Karte Brandenburg



Gemäß Geoportal Brandenburg liegt das Plangebiet in einem Bereich mit vergleyten, podsoligen Braunerden. In der nordwestlichen Spitze des Plangebietes überwiegen Humusgleye, die auf einen höheren Bindegrad von Wasser (Niedermoor) hinweisen.

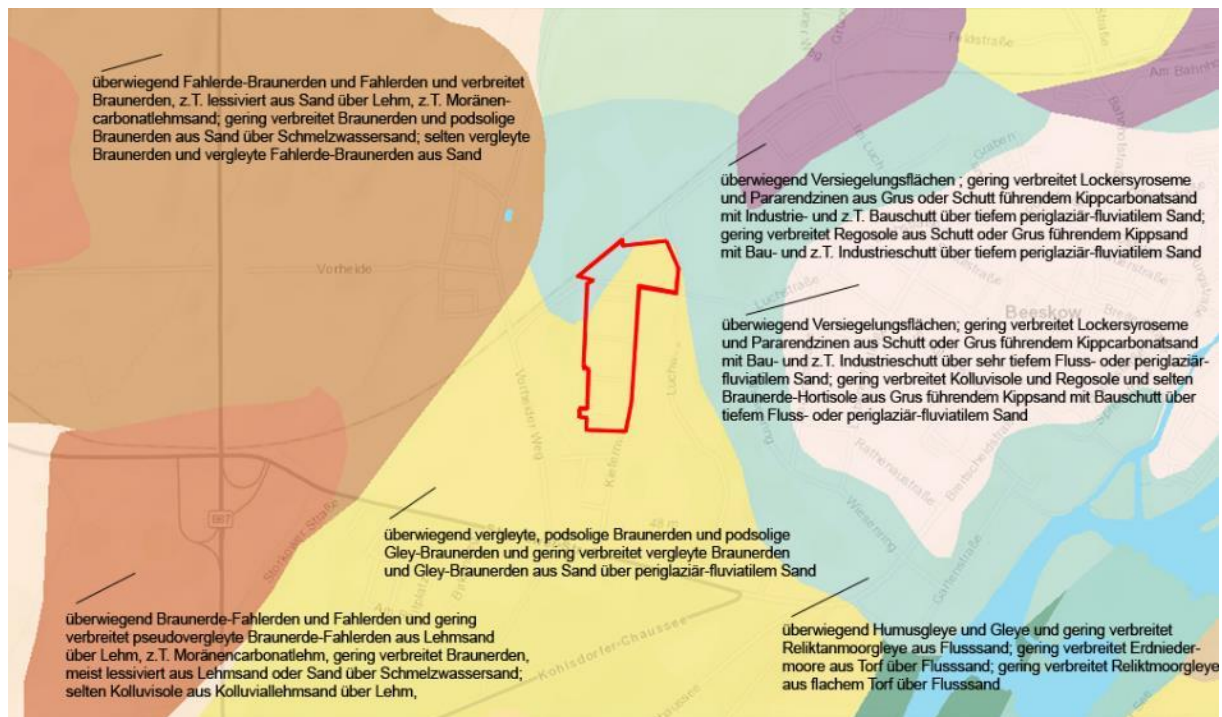
Braunerde-Gleye hingegen weisen eine geringe Wasserspeicherefähigkeit sowie einen geringen Nährstoffgehalt auf. Aufgrund einer damit einhergehenden geringen Ertragsfähigkeit werden diese Böden nur noch extensiv genutzt oder unterliegen der Sukzession. Braunerde-Gleye sind ein in Brandenburg häufig vorkommender Bodentyp.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Störungen des Bodenkörpers durch die anthropogene Nutzung im Oberen Bodenhorizont keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Vielmehr ist der Boden als anthropogen überformt anzusprechen. Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorherrschenden sandigen Substrate mit gering bewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortsetzung der gärtnerischen Nutzung in Kombination von Wohnen auszugehen.

**Abbildung 21: Ausschnitt aus der Karte der Bodentypen im Geoportal Brandenburg**



### 11.5.7 Schutzgut Wasser

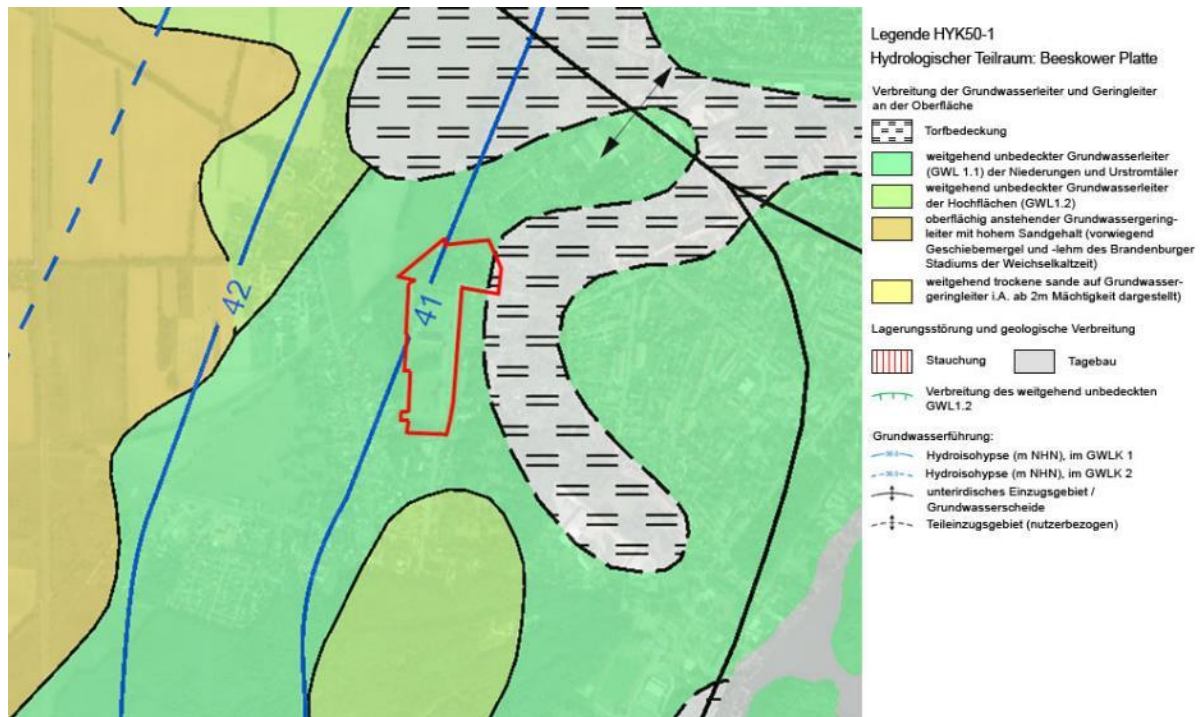
Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Norden und Nordwesten der Gartenanlagen teilweise im Hochwasserbereich. Direkt westlich befindet sich eine gehölzbestandene Fläche, die ebenfalls teilweise Bestandteil des Hochwasserbereichs ist.

Die oberflächennah anstehenden Talsande bilden einen Grundwasserleiter mit freier Grundwasseroberfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach den Angaben im Landschaftsrahmenplan um 1 m u. GOK. Damit gibt es eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands ist von einem geringen Vermögen der Abflussregulation (Retentionspotenzial) auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Wohn- und Gartennutzung auszugehen. Damit wäre weiterhin eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf den Rasenflächen sowie den Gärten verbunden.

Abbildung 22: Ausschnitt aus der Hydrologische Karte (Geoportal Brandenburg)



### 11.5.8 Schutzgut Klima / Luft

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 530 mm Jahresniederschlag (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 2019-2010) zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Kleingärten mit einem hohen Biovolumen wird allgemein eine mittlere Frischluftproduktion zugesprochen. Wohnbauflächen zählen zu den Belastungsgebieten, wobei im Plangebiet eine vergleichsweise geringe Versiegelung vorliegt.

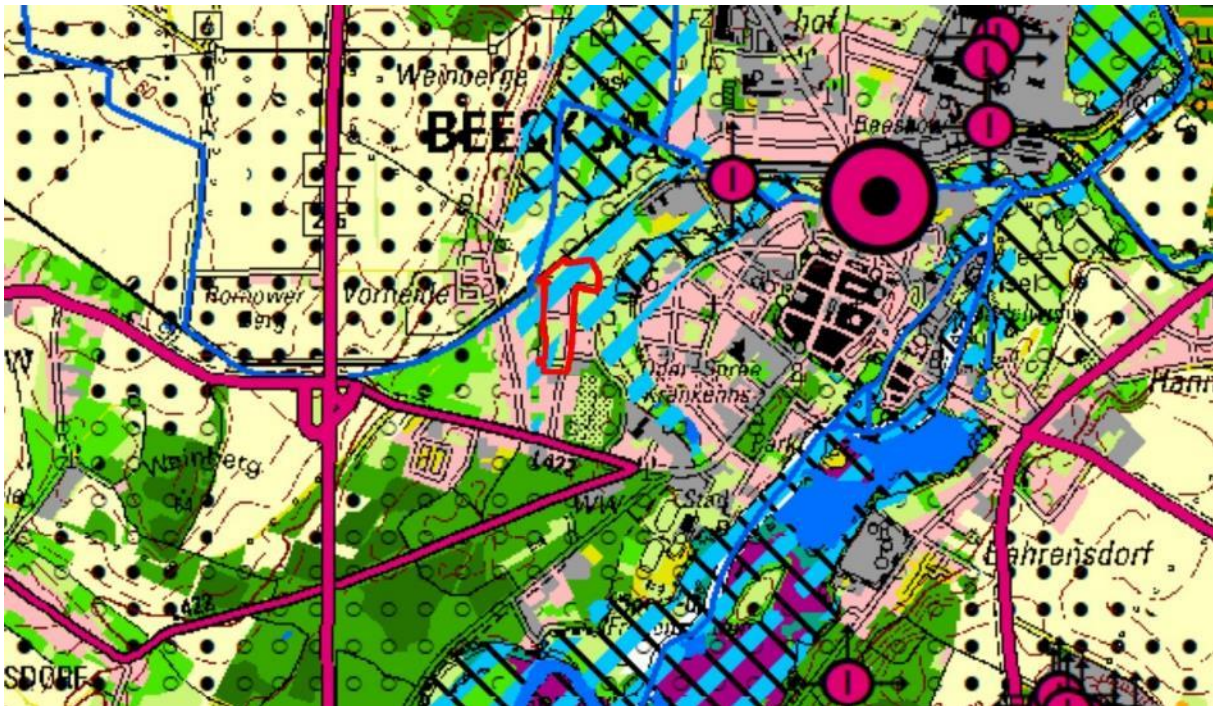
Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Vorbelastungen vorliegen, da aus der Beteiligung des Landkreises (Sachgebiet Immissionsschutz) keine Hinweise auf immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigende Belange im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld erteilt wurden.

Zusammenfassend ist der Geltungsbereich des BP W 28 „Kiefernweg“ von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Beeskow relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luftverbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Voraussetzung der Fortführung der Gartennutzung deren klimatischen Entlastungsfunktion erhalten. Für die Wohnbaufläche ist von einer Bebauung nach § 34 BauGB auszugehen.



Abbildung 23: Landschaftsrahmenplan, Themenkarte Klima



### 11.5.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist geprägt durch die intensiv gepflegten Rasenflächen im Wohngebiet sowie den zahlreichen Baumreihen und Baumgruppen. Straßenseitig dominieren Stellplätze für PKWs das Bild. Weder an den Stellplätzen noch im Kiefernweg kommen gliedernde Baumpflanzungen vor. Die Nutz- und Ziergärten sowie die brach gefallenen Gartenparzellen sind strukturreich und durch einen hohen Anteil an Gehölzen gekennzeichnet.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nachfolgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen (Baumreihen, Gehölzgruppen) innerhalb der bebauten Teilflächen 2 und 3 ist hoch.

Abbildung 24: Bebauung und Baumgruppe in den Teilflächen 2 und 3



Quelle: Plan und Praxis GbR

Die zahlreichen Gehölze in der Teilfläche 1 (Gärten) sind ebenso prägend. Bei einigen Gartenparzellen besteht eine hohe Naturnähe. Alle 3 Teilflächen werden für die private Erholung



genutzt. Für die Kinder der Wohnblöcke steht ein großzügig bemessener Kinderspielplatz zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Voraussetzung der Fortführung der Gartennutzung deren Erholungsfunktion vollständig erhalten. Für die Wohnbaufläche ist von einer Bebauung nach § 34 BauGB auszugehen.

#### **11.5.10 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Für das Plangebiet kommt die Bahnlinie König Wusterhausen – Frankfurt (Oder) entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als relevante Störquelle in Betracht. Der Kiefernweg selbst wird nur gering frequentiert. Aus der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich keine weiteren Hinweise auf Lärmemissionen ergeben.

Die Freiflächen im Plangebiet stehen der privaten Erholung zur Verfügung, wobei innerhalb der Grünflächen der Blockbebauung bis auf den Kinderspielplatz nur wenige Hinweise auf eine intensivere Nutzung vorliegen. Die Gartengrundstücke werden bis auf die ungenutzten Parzellen intensiv für die Erholung genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Gartennutzung der Teilfläche 1 fortgeführt wird. Für die Wohnbaufläche ist von einer Bebauung nach § 34 BauGB auszugehen, so dass der Erhalt des Spielplatzes am aktuellen Ort nicht gesichert ist.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

In ca. 650 m Entfernung befindet sich die Beeskower Altstadt. Diese ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg als Bodendenkmal mit der Nummer 90522 eingetragen. Das Bodendenkmal wird als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben.

Werden bei den kommenden Bauarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach neu entdeckte Funde unverzüglich anzuzeigen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Gartennutzung der Teilfläche 1 fortgeführt wird. Für die Wohnbaufläche ist von einer Bebauung nach § 34 BauGB auszugehen, so dass hier die Möglichkeit von nicht registrierten Bodendenkmalen zu berücksichtigen ist.

#### **11.5.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzungen auszugehen. Eine Bebauung der bereits erschlossenen Grundstücke der Teilflächen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes nach § 34 BauGB ist wahrscheinlich.

### **11.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen bzw. des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- Baubedingte Anlagen wie Baustelleneinrichtungen sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und die Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächeninanspruchnahme hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes



kann durch Veränderungen des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen entstehen.

- Betriebsbedingte Auswirkungen können insbesondere durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

### **11.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes liegen noch keine konkreten Angaben zur Bauausführung und Nutzung vor. Daher wird in der Wirkbeurteilung von den maximal möglichen „Eingriffen“ ausgegangen. Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können bei der, durch den Bebauungsplan vorbereitenden, Umsetzung der Baumaßnahmen prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme
- Veränderung der Habitatstruktur
- Visuelle Wirkungen
- Lärmimmissionen
- Trennwirkung

#### Flächeninanspruchnahme

Dauerhafte anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen infolge der Überbauung von bestehenden Grün- bzw. Brachflächen. Konkret betrifft dies die derzeit vorhandenen Rasenflächen sowie die Gehölze in Form von Baumreihen oder -gruppen. Die Vorhabensfläche wird für die Stadtvillen mit ihren Gärten sowie deren Erschließungsinfrastruktur und anderen notwendigen Nebenflächen in Anspruch genommen. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme kann kurzfristig durch Anlage von Lagerflächen im Zuge der Baumaßnahmen bestehen.

Die Wirkungsintensität der Flächeninanspruchnahme differiert in Abhängigkeit von der Art der Flächeninanspruchnahme und von der jeweils betrachteten Tier- oder Pflanzenart. Eine hohe Wirkungsintensität besteht generell bei Vollversiegelung, da damit der vollständige Verlust aller Naturhaushaltsfunktionen und des Lebensraumes der entsprechenden Arten verbunden ist. Neben der Veränderung der Habitatstruktur ist die Flächeninanspruchnahme der Wirkfaktor, der bei dem betrachteten Projekt am stärksten und nachhaltigsten auf die Tier- und Pflanzenwelt einwirkt.

#### Veränderung der Habitatstruktur

Durch mögliche Bau- und Umnutzungsmaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, wird die Habitatstruktur im Plangebiet verändert werden. Eine Umnutzung der bestehenden offenen Gras- und Staudenfluren sowie der Baumreihen, Gehölzflächen und Einzelbäume, wie dies der B-Plan vorsieht, führt zu anlagenbedingten Veränderungen und überprägt die bestehende Habitatstruktur im Plangebiet. Die Überprägung fällt jedoch vergleichsweise gering aus, da die Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,15 bzw. 0,2 zzgl. einer Überscheitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu maximal 50% für den Geschosswohnungsbau (Teilflächen 2 und 3) liegt. Damit bleibt der Anteil an offenen Flächen im Vergleich zu anderen Wohngebieten hoch und lässt Raum für Neupflanzungen.

#### Visuelle Wirkungen

Visuelle Wirkungen für Tiere werden durch die vermehrte Anwesenheit von Menschen (Bauarbeitern), auch von Maschinen und Fahrzeugen während der Bautätigkeiten hervorgerufen. Neben der Verlärmung stellen optische Störungen durch die Anwesenheit von Menschen die Hauptursachen für Lebensraumstörungen dar. Sie sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch. Bei einer Bautätigkeit oder vorausgehenden Erschließungsmaßnahmen sowie Gehölzrodungen kann es zu baubedingten visuellen und akustischen Störungen kommen.



## Lärmimmissionen

„Lärm“ wird üblicherweise als unerwünschter, störender oder gesundheitsschädlicher Luftschall definiert. Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt zu baubedingten Lärmimmissionen, z. B. infolge von Baggerarbeiten und sonstigem Einsatz von Baumaschinen sowie An- und Abtransport von Baumaterial.

## Trennwirkung

Unter Trennwirkungen werden Zerschneidungen zusammengehörender Raumeinheiten (z.B. Siedlungsbereiche, Tierlebensräume) und Zerschneidungen von Funktionsbeziehungen zwischen einzelnen Raumeinheiten (z. B. Tierwanderwege) verstanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von relevanten Arten durch Trennwirkungen sind bei dem Vorhaben nicht zu erwarten.

## Europäische Brutvögel

Brutvögel des Offenlandes bzw. der Kontaktzone des Offenlandes sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Wohngebiet bzw. Garten(intensiv)nutzung) nicht zu erwarten. Brutvögel der Gebüsche und Gehölzbestände sowie Gebäudebrüter sind hingegen sicher vorhanden. Folgende Arten können dem Lebensraumtyp der Gebüsche und Gehölzbestände zugeordnet werden:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Grünfink, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Zaunkönig, Zilpzalp. Als Gebäudebrüter kommen Haus- und Feldsperling, Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haus- und Gartenrotschwanz sowie der Star in Frage.

Tötungen von Individuen der oben aufgeführten Arten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) grundsätzlich zu vermeiden. Die Bauzeitenbeschränkung muss bei einer Fällung von Gehölzen greifen. Eine Fällung/Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung der Gehölzflächen ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen der Tiere sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten potenziellen Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) festzuschreiben. Diese beinhaltet Baumfällungen und Rodungen sowie die Beseitigung von Sträuchern und ein Mähen oder Abtragen der Vegetationsschicht. Die gleichen Zeiträume sind bei Gebäudeabriss einzuhalten.

Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabensfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Erhebliche baubedingte Störungen der Tiere sind unter den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Bei Baumfällungen alter Bäume, bei Gebäudeabriss oder Gebäudeaufstockungen kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) für Gebäudebrüter kommen. Sollte es dazu kommen, sind Ausweichquartiere für die jeweilige Art in Form von Brutkästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Diese Ersatzquartiere sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die Standorte für die Kästen sind in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde auszuwählen.



## Fledermäuse

In den Teilfläche 1 und 3 des Plangebiets befinden sich ältere Baumbestände, die jedoch durch eine Pflanzbindung zu erhalten sind. Diese Bäume mit Höhlen und/oder Stammrissen bieten baumbewohnenden Fledermäusen durchaus ein Quartierpotenzial.

Gezielt abgesucht wurden die Bäume aber nicht. Auch fand keine Ausflugskontrolle oder Detektorbegehung zur gezielten Nachsuche und Artbestimmung statt. Die Höhlen, Risse und Spalten können verschiedenen Fledermausarten als Zwischen- und Ruhequartiere dienen. Quartiere können potenziell ganzjährig besetzt sein. Baumhöhlen und -spalten, die nicht frostfrei sind, meiden viele Fledermausarten bei niedrigen Temperaturen ( $<0^{\circ}\text{C}$ ). Abendsegler können aber durchaus in größeren Baumhöhlen überwintern.

Da die potenziellen Quartiersbäume als zum Erhalt festgesetzt sind, kommt es zu keinen baubedingten oder anlagebedingten Auswirkungen. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute dem anthropogenen Einfluss ausgesetzt ist. Es bestehen bereits z.B. Lichtimmissionen aufgrund der Wohn- und Gartennutzung. Insgesamt bleibt das Plangebiet sowohl als Lebensraum als auch als Jagdgebiet für die Gruppe der streng geschützten Fledermäuse erhalten. Erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen der Tiere sind nicht zu erwarten.

Tötungen und oder Störungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche sowie ein Fälltermin im Winter (November - März) mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden, da sich in den Bäumen wahrscheinlich keine Winterquartiere befinden. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen oder Bäumen mit Quartierpotenzial erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern.

Durch Baumfällungen alter Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen. Sollten doch Baumfällungen von potenziellen Quartierbäumen erfolgen ist dieser Verlust auszugleichen und Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Die Fledermauskästen können an geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht werden. Die Anbringung der Kästen ist mit einem Fledermaussachverständigen und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

## Reptilien

Die Vorhabensfläche ist zwar grundsätzlich geeignet für das Vorkommen der Eidechsen, es bestehen alle relevanten Habitatstrukturen. Allerdings liegt die Fläche direkt am Siedlungsgebiet, was einen hohen Prädatorendruck an Haustieren (Katzen, Hunde) bedingt.

Eine Möglichkeit eine Einwanderung auf die Fläche zu vermeiden (im gegenwärtigen Zustand bietet die Fläche aufgrund fehlender Versteckstrukturen nur geringes dauerhaftes Besiedlungspotenzial), wäre die Errichtung eines Reptilienzauns an der Grundstücksgrenze. Um ggf. sich innerhalb des Baufelds aufhaltenden Tieren die Möglichkeit zu geben, den Zaun zu überwinden und selbstständig das Baufeld zu verlassen, sollten innerhalb des Baufelds etwa alle 10 Meter Erd- bzw. Sandrampen errichtet werden, die es den Tieren ermöglicht über die Zäune zu kommen. Spätestens nach der Errichtung sind weitere Untersuchungen und vor Baubeginn ggf. ein Abfangen von verbliebenen Tieren notwendig. Hierbei sind die Vorgaben der UNB zu beachten.



## Ökologische Baubegleitung

Aufgrund der möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten aus der Gruppe der Europäischen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien sind die Bautätigkeiten durch eine ökologische Baubegleitung von einem qualifizierten Büro zu begleiten.

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, bei allen Maßnahmen, die einen direkten Einfluss auf den Landschaftsraum, einzelne Biotope oder vorkommende Tier- und Pflanzenarten haben, die fachgerechte bauliche Durchführung zu überwachen und zu dokumentieren. Sie hat den Baubetrieb vor der Baudurchführung hinsichtlich der einzuhaltenden rechtlichen und fachlichen Vorgaben einzuweisen. Die ökologische Baubetreuung ist über alle umweltrelevanten Maßnahmen zu unterrichten und in Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Die ökologische Baubegleitung hat im engen Konsens mit den zuständigen Fachbehörden zu agieren.

### **11.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen**

Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich aus der jeweiligen Baufeldfreimachung/ -vorbereitung, sowohl für die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erweiterung) als auch für die Wohngebiete. Dabei ist schwerpunktmäßig von einem Verlust von artenreichen Rasenflächen in einem Umfang von rund 0,77 ha auszugehen. Hinzu kommt der Verlust von Baumreihen und Baumgruppen in einem Umfang von 0,75 ha sowie der Verlust von Nutz- und Ziergärten (rund 0,29 ha).

Mit Umsetzung der Planungen in der Teilfläche 3 (Neubau Geschößwohnungsbau) werden voraussichtlich keine nach Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützte Bäume zu fällen sein, da die überbaubaren Flächen keine Baumstandorte überplanen.

Innerhalb der Teilfläche 1 liegen insgesamt 3 Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen. Es handelt sich um zwei Ahorne und eine Birke. Keiner der Bäume weist eine besonders hohe Wertigkeit auf. Da der Standort der Baukörper innerhalb des Baufensters variabel ist, ist eine abschließende Aussage über den Verlust von geschützten Bäumen im Angebotsbebauungsplan nicht möglich. Grundsätzlich werden die Grundstücke für die Einzelhausbebauung eine Größe aufweisen, die das Anpflanzen von Ersatzbäumen ermöglicht.

Anlagenbedingt sind folgende Biotoptypen im Plangebiet zu erwarten:

- Parkartige Freiflächen als Gemeinschaftsgrün in den Teilflächen 2 und 3
- Privatgärten (Ziergärten) in der Teilfläche 1
- Straßenbegleitgrün in Form von Baumpflanzungen
- Altbaumbestände innerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindungen

Am nördlichen Kiefernweg befindet sich eine Reihe mit alten Linden, die mit ihren Kronen und damit ihrem Wurzelbereich in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche reichen. Im Zusammenhang mit der „Ertüchtigung“ der Verkehrsfläche sind baubedingte und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Linden zu erwarten. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen im Plangebiet durch die zu erwartende Pflege (Intensität). Diese werden jedoch nicht über das bereits bestehende Maß hinaus gehen.

Gemäß der eingegangenen Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg sind die beiden dicht mit Bäumen bestandenen Grundstücke nördlich des Kiefernweges kein Wald im Sinne des Gesetzes.



### 11.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der Verluste an artenreichen Parkrasenflächen sowie an linearen und flächigen Gehölzstrukturen wird die biologische Vielfalt im Plangebiet bau- und anlagenbedingte zurück gehen.

Insbesondere die in den Gehölzen brütenden Vogelarten finden innerhalb des Plangebiets zunächst keine Ersatzhabitats. Insgesamt bleiben jedoch auch viele Arten in den neu angelegten Gehölzstrukturen oder mit Hilfe von Nistkästen erhalten, so dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt eher gering sein werden.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist bei Umsetzung der in Kapitel 11.6.1 benannten Maßnahmen nicht auszugehen.

### 11.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kommt es zu einem baubedingten temporären Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht. Dieser wird sich insbesondere auf später von Bebauung und Versiegelung frei zu haltende Flächen (zu begrünende Flächen der Wohnbauflächen) beziehen.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet. Erhebliche anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Unter dem Aspekt der Lage im Ortszusammenhang sowie der vorangegangene Abriss von 6 Zeilengebäuden ist die Neuversiegelung für den Wohnungsbau zu akzeptieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

### 11.6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit den geplanten Baugebieten für Wohnnutzung geht eine zusätzliche Versiegelung einher. Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens erheblich und nachhaltig verringert. Aufgrund der Vorbelastungen des Schutzgutes Boden infolge der ehemals intensiveren Überbauung besitzt diese zusätzliche Belastung innerhalb der Teilflächen 2 und 3 keinen erheblichen Umfang, der innerhalb des Plangebietes auszugleichen wäre. Auch die nördliche Teilfläche 1 ist bereits durch zahlreiche kleinere Gebäude und deren Erschließung versiegelt. Zusätzlich sind die Böden durch die Gartennutzung anthropogen überformt.

Baubedingt sind keine über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die mit dem Bau verbundenen Beeinträchtigungen wie Verdichtung sowie Bodenabtrag und -auftrag sind temporär und werden mit der Neuanlage der privaten Freiflächen vollständig kompensiert.

Anlagenbedingt kommt es durch die zu erwartende zusätzliche Bebauung und Versiegelung der Baugebiete in einem jeweiligen Flächenumfang von bis zu 50% zu erheblichen Auswirkungen. Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion die überwiegend durch den Verlust von offenen Bodenflächen verloren gehen.

Auf den zu begrünenden Privatgärten in einem Umfang von mindestens 50 % der Wohngebietsflächen ist davon auszugehen, dass aufgrund der dauerhaften Begrünung die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion der Böden erhalten und kurzfristig der Voreingriffszustand wiederhergestellt wird.

Innerhalb der Verkehrsflächen bleiben die Baumstandorte unversiegelt und werden dauerhaft begrünt. Für die Fläche der Nutzgärten werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet.

### 11.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Eine Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenschicht wird grundsätzlich als möglich eingestuft und angestrebt.

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung von einer anlagebedingten maximalen Versiegelung kann das Niederschlagswasser auf den verbliebenen mindestens 50% rückgehalten und gedrosselt versickert und damit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt werden. Als weiterhin positiv wirkend werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser kann über vegetationsgedeckte Versickerungsmulden und somit der belebten Bodenzone dem Grundwasser zugeleitet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen werden.

### 11.6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen (Baumreihen, Baumgruppen) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderungen verloren.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima in der Randlage von Beeskow. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch Neupflanzungen von Bäumen (als Ersatzpflanzungen) und Sträuchern in den Wohngebieten vermindert.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebiets durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die zusätzliche Wohnbebauung werden sich die Verkehrsbelastung auf dem Kiefernweg sowie den angrenzenden Wohnstraßen und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nur geringfügig erhöhen. Eine Überschreitung von Grenzwerten aufgrund der betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 11.6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Abrissbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind erst zum Zeitpunkt der Umsetzungen für den Teilbereich 1 zu erwarten, da in den Teilflächen 2 und 3 bereits sechs Gebäude in den 2000er Jahren abgerissen wurden und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahmen (z.B. Baugrube, Lagerflächen etc.) wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert. Ein Teil der Baumreihen und Gehölzgruppen sowie der Freiflächen (Scherrasen) wird baulich entwickelt und somit wesentlich in ihrer derzeitigen Funktion als „optische Grünfläche“ durch zusätzliche Gebäude verdichtet. Mit der Integration der neuen Baukörper zwischen den Zeilen sowie der Ergänzungen von Einzelhäusern im Norden werden die Neubauvorhaben in das bestehende Wohngebiet integriert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau-





und Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

#### **11.6.9 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Auch grenzen keine unmittelbar an, so dass keine baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen oder Konflikte auf Schutzgebiete zu erwarten sind.

#### **11.6.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

##### Landschaftsbezogene Erholung

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Baufenstern bzw. an den Bestandsgebäuden orientierten Baukörperausweisungen wird u.a. der Kinderspielplatz überplant. Zusätzlich gehen von der Mieterschaft nutzbare Gemeinschaftsgrünflächen verloren.

Bezogen auf die landschaftsbezogene Erholung gehen von der Planung des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen abriß-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus, da die aktuellen und künftigen Nutzer weiterhin über großzügige Gemeinschaftsgrünflächen verfügen bzw. eigene Gärten (Einzelhausbebauung) haben.

##### Gesundheit (Lärm)

Die nächstgelegene Hauptstraße ist der Storkower Straße / L422 südlich des Plangebiets. Durch die Entfernung von ca. 300 m sind keine Schallimmissionen von der Storkower Straße / L422 zu erwarten.

Entlang die Nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Gemäß der Rahmenplan<sup>11</sup> ist ein Schutzabstand von 50 m zwischen Emissionsquelle und Wohnbebauung ausreichend um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete einhalten zu können. Diese Annahme wurde am 22.04.2022 von das Brandenburgische Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt und planerisch im Bebauungsplan W28 Kiefernweg umgesetzt.

Aufgrund der fehlenden Vorbelastungen und der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten sind keine gesundheitsrelevanten bau-, anlagen oder betriebsbedingten Lärmimmissionen zu erwarten.

#### **11.6.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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 zu melden.

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.

Abriß-, bau- und anlagenbedingte Auswirkungen können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.

---

<sup>11</sup> „Städtebaulicher Rahmenplan Kiefernweg“, Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde März 2021



### 11.6.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtration, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken



Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet am Siedlungsrand von Beeskow mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

#### **11.6.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

#### **11.6.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

#### **11.6.15 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **11.6.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Für die Stadt Beeskow liegen keine Informationen vor, dass die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese einen erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Stadtgebiet von Beeskow haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

#### **11.6.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

#### **11.6.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.



### **11.6.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich überwiegend außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutzgärten liegt im Überschwemmungsbereich.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

### **11.6.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Beeskow: im Süden grenzen Wohngebiete, im Norden und Osten Kleingartenbereiche an.

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete in der Nachbarschaft befinden.

### **11.6.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern ab, dass mindestens 65% der Wohngebietsflächen begrünt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

### **11.6.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Wohngebiete, Öffentliche Verkehrsflächen, Grünfläche) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## **11.7 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans „Kiefernweg“ werden bei Umsetzung der in Kapitel 11.6.1 benannten Maßnahmen keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich zusätzlicher Lebensraum für die Avifauna geschaffen werden und vor Beginn von Baumfällungen oder Abriss von Gebäuden eine Begehung eines Sachverständigen auf mögliche Fledermaus- und Brutvogelquartiere erfolgen.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



## **11.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

### **11.8.1 Einleitung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

### **11.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer ehemals mit weiteren Gebäuden bestandenen Fläche im Innenbereich (§ 34 BauGB). Auch die im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Teilfläche 1 steht im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohnstandort „Kiefernweg“ und beschränkt sich auf eine Reihe Einzelhäuser, die direkt am Kiefernweg anliegen.

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser soll die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen erfolgen.

#### **V1 Erhalt von wertvollen Gehölzbeständen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene wertvolle Baumbestand innerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen dauerhaft zu erhalten, neu anzupflanzen und zu entwickeln. Ein Erhalt der unter den Bäumen bestehenden Sträuchern und Ruderalstauden wird nicht festgesetzt, um eine gewisse Nutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die Bäume die nicht innerhalb der überbaubaren Flächen liegen zu erhalten (vgl. Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow). Können diese nicht erhalten werden, so sind diese gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow zu ersetzen oder abzulösen.

#### **V2 Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück**

Zur Begrenzung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken der Wohngebiete und somit der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die versiegelbare Fläche auf maximal 50 % der Grundstücksflächen beschränkt. Darüber hinaus wird für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt, die für einen Rückhalt und eine gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in die vegetationsbedeckte Fläche sorgt.

Die Maßnahmen trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt. Mit den geplanten Maßnahmen auf den Wohngrundstücken sowie den Versickerungsmulden im öffentlichen Straßenland wird die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet.



### **V3 Rodung von Gehölzen und Baumfällungen außerhalb der Brutzeit**

Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen werden außerhalb des Brutzeitraums der Avifauna (von 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt.

### **M1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau**

Um den Anteil an versickerungsfähigen Flächen zu erhöhen, werden die weniger belasteten Erschließungsflächen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau erstellt. Damit wird der Eingriff bzw. die Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung gemindert.

### **A1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und mit Bäumen gegliedert. Diesen Ausgleich für die Verluste von Bäumen und zur Gewährleistung einer Begrünung der nicht überbaubaren Flächen ergeben sich aus der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow sowie der Brandenburgischen Bauordnung (hier § 8 Bbg-BauO).

Durch die Begrünung und die Neupflanzung von Bäumen entsteht nicht nur neuer Lebensraum für die Fauna, sondern es ergeben sich positive klimatische Aspekte bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung der Baugebiete mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen am Kiefernweg integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden.

### **A2 Anpflanzung von Bäumen (Teilfläche 1)**

Zum Ausgleich für Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung wird die Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche festgesetzt. Mit dem Anpflanzen und dem Erhalt von Laubbäumen ergeben sich positive Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden (Durchwurzelung), Wasser (Niederschlagsrückhaltung, Interzeption) und Klima (Verdunstung). Darüber hinaus stellen die Neupflanzungen Lebensraum für die Fauna auf den Neubaugrundstücken dar.

Die Ausgleichsanpflanzungen finden nur auf die Teilfläche 1 Anwendung, da diese im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt (vgl. Kapitel Eingriffsermittlung nach dem BauGB)

### **A3 Anlage einer extensiven Dachbegrünung**

Um die Auswirkungen der Überplanung von Scherrasen auf trockenem Standort auszugleichen, ist eine extensive Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Sie bieten einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren mit Oberbodenanschluss. Die großflächigen Dachbegrünungen ermöglichen optional einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

## **11.8.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung**

### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan „Kiefernweg“ werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

### Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein

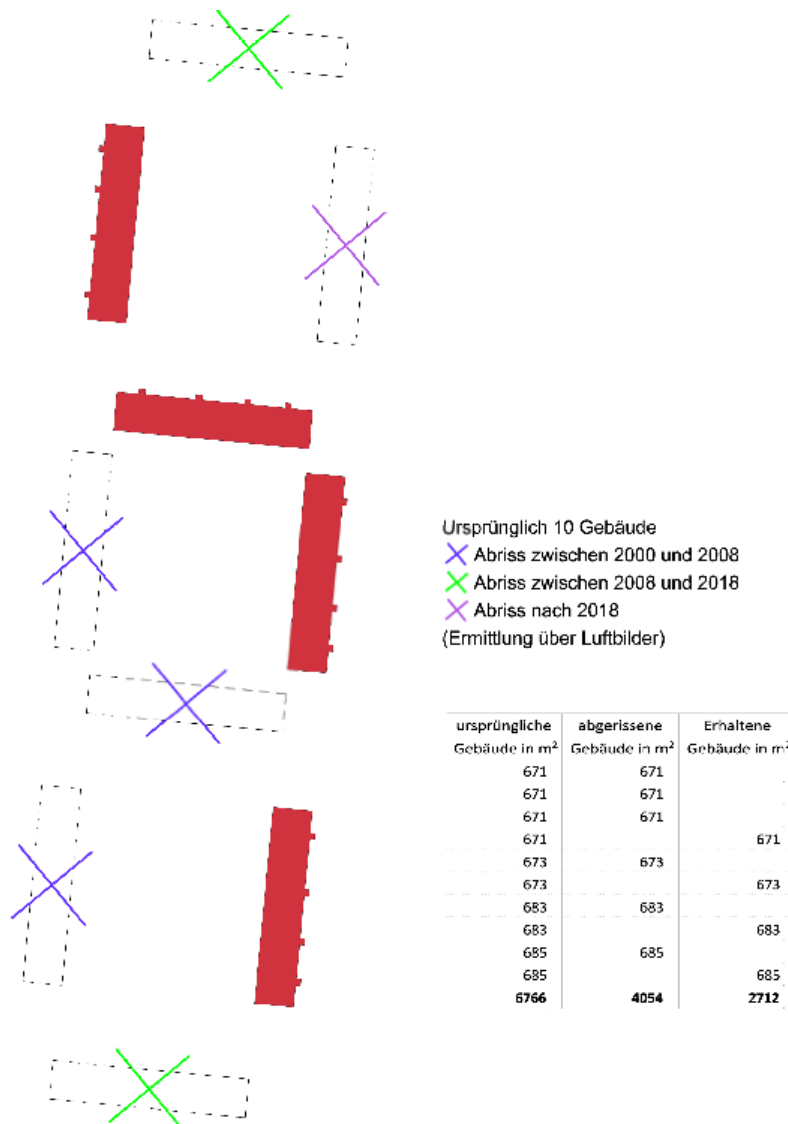
Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

### Planungsrechtliche Einschätzung

Die Teilflächen 2 und 3 des Bebauungsplanes liegen vollständig im Innenbereich der Stadt Beeskow. Für diese Flächen gilt § 34 BauGB. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß nach § 34 BauGB. Entsprechend ist der Eingriff innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes für die Teilfläche 2 und 3 bei der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu berücksichtigen.

**Abbildung 25: Standorten der ursprünglichen 10 Wohngebäude**



Die Teilfläche 1 befindet sich hingegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Planungen für Einzelhäuser stellen gemäß BauGB und BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.



### Eingriffsbilanzierung

Die Teilfläche 1 hat eine Gesamtflächengröße von ca. 9.310 m<sup>2</sup>.

Die Realisierung des Bebauungsplans stellt für die Teilfläche 1 einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potenzieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Allgemeines Wohngebiet (Teilfläche 1)	Bestand		Planung	
Gebäudeflächen	ca. 470 m <sup>2</sup>	ca. 5 %	ca. 1.680 m <sup>2</sup>	ca. 18 %
Versiegelte Flächen (Terrassen, Erschließung, Stellplätze etc.)	Pauschal 150 m <sup>2</sup>	ca. 2 %	ca. 840 m <sup>2</sup>	ca. 9 %
Offener Boden (Vegetationsflächen)	ca. 8.690 m <sup>2</sup>	ca. 93 %	ca. 6.790 m <sup>2</sup>	ca. 73 %

Da es sich bei den geplanten Erschließungsflächen um teilversiegelte Flächen handelt, werden diese mit einem Faktor von 0,7 in Vollversiegelung umgerechnet.

$$840 \text{ m}^2 \times 0,7 = 588 \text{ m}^2$$

Zuzüglich Gebäudeflächen ergibt  $1.680 + 588 = \text{ca. } 2.268 \text{ m}^2$  Vollversiegelung.

Im Vergleich zur Bestandssituation (Gärten mit Lauben, Schuppen und Erschließungsflächen,  $470 + 150 = \text{ca. } 620 \text{ m}^2$ ) ergibt sich eine zusätzliche **Neuversiegelung von  $2.268 - 620 = \text{ca. } 1.648 \text{ m}^2$** , die sich auf alle abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkt.

### Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises die Renaturierung einer angrenzenden grundwasserabhängigen Moor- und Grünlandfläche angeregt. Da es sich bei einer solchen Maßnahme um einen Planungs- und Maßnahmenprozess handelt, der ein grundwasserabhängiges Landökosystem betrifft, kann diese komplexe Renaturierung dem vergleichsweise geringen Eingriff des Bebauungsplans W 28 nicht gegenübergestellt werden.

Vielmehr wird darauf abgestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird, so dass es durch die Umsetzung der Planungen des BP W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“ zu keiner Verschlechterung der Grundwasseranreicherung kommen wird.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung innerhalb der Teilfläche 1 ist das Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Da die Grundstückszuschnitte noch nicht abschließend feststehen, wird vom städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan ausgegangen.





Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 10 sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche in der Teilfläche 1 ein standortgerechter Laubbaum der Qualität StU 16/18 zu pflanzen. Je Baum wird eine Bodenverbessernde Wirkung von 50 m<sup>2</sup> zugerechnet. Für die Teilfläche 1 sieht der städtebauliche Entwurf 6 Grundstücke mit Grundstücksgrößen von rund 1.800 bzw. 1.400 m<sup>2</sup> vor, so dass hier in Abhängigkeit der jeweiligen GRZ je bis zu 6 Laubbäume zu pflanzen wären.

$6 \times 6 \times 50 \text{ m}^2 = 1.800 \text{ m}^2$  bodenverbessernde Maßnahmenfläche

Die Anpflanzung von 36 großkronigen Laubbäumen entspricht einer Kompensationswirkung von 1.800 m<sup>2</sup> für alle abiotischen Schutzgüter.

Damit wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Kompensation von 1.800 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken der Teilfläche 1 erreicht, die sich der Neuversiegelung von 1.648 m<sup>2</sup> gegenüberstellen lassen. Der Eingriff, verursacht in der Teilfläche 1 des Bebauungsplans „Kiefernweg“ kann durch die Maßnahme der Baumpflanzung (1 Baum StU 14/17 angefangene je 50 Quadratmeter versiegelte Fläche) ausgeglichen werden.

#### Ausgleichsentscheidung

Mit dem Verlust von Scherrasen sowie den vorhersehbaren Fällungen von Laub- und Nadelbäumen sind Beeinträchtigungen und der Verlust von Nahrungsraum für Tiere auf der Fläche zu nennen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Teilflächen 2 und 3 ehemals mit 6 weiteren Gebäuden und deren Erschließung versiegelt waren.

Auch die nördlich gelegene Teilfläche 1 ist bereits gärtnerisch genutzt, so dass sich dort Kleingebäude und andere Versiegelungsflächen nachweisen lassen.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzepts ist es Ersatz für den Verlust an Gehölzen und den Wert der bestehenden Freiflächen innerhalb der Teilflächen 2 und 3 zu erhalten und zu entwickeln. Hier sind insbesondere die wertvollen Eichenbestände zu berücksichtigen, die durch eine Festsetzung mit Bindung zum Erhalt gesichert werden. Gleiches gilt für die Baumgruppe in der Teilfläche 1.

### **11.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden unterschiedliche Planungsmöglichkeiten erarbeitet. Der in der Folge erarbeitete städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Eine weitere denkbare Alternative wäre die sogenannte „Nullvariante“ die einen Status Quo der Gärten und eine Bebauung der Teilflächen 2 und 3 nach § 34 BauGB bedeuten würde.

### **11.10 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

### **11.11 Zusätzliche Angaben**

#### **11.11.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

#### **11.11.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung



des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinaus gehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da Verpflichtungen außerhalb des Bebauungsplans getroffen wurden, besteht auch hier eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## **11.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausstandorts sowie für Geschößwohnungsbau am Ortsrand von Beeskow geschaffen. Grundlage ist das in dem Verfahren entwickelte städtebauliche Konzept des Stadtplanungsbüros Plan und Praxis von Mai 2022.

### **11.12.1 Bestand**

Es handelt sich im Wesentlichen um einen bereits bebauten Wohnbaustandort, der infolge des Gebäuderückbaus nur locker mit vier Mehrfamilienhäusern bestanden ist. Gleichfalls Bestandteil sind stark versiegelte Parkplatzfläche am Kiefernweg. Auf den Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden prägen großzügige Baumpflanzungen in Reihen und Gruppen das orts- bzw. Landschaftsbild.

Nördlich des Kiefernweges schließt sich eine Nutzgartenfläche an, die tlw. durch aufgegebene Grundstücke gekennzeichnet ist. Die Nutzgärten sind gut strukturiert und weisen ebenfalls prägende Gehölzbestände auf.



### **11.12.2 Umweltprüfung**

Aufgrund des Flächenverlustes sowie der Neuversiegelung sind alle Schutzgüter, jedoch besonders das Schutzgut Fauna (Tiere) durch den Verlust von Gehölzbestand betroffen. Für alle weiteren Schutzgüter liegt jedoch nur eine allgemeine Funktionsausbildung vor.

### **11.12.3 Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.

### **11.12.4 Quellenangaben Umweltbericht**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist,
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom April 2009



## Anlagen

### Anlage 1: Textliche Festsetzungen

#### Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 - 3) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit allseitigen Rücksprung von mindestens einem Meter auszubilden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind den Bewohnern und Anliegern im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 zugeordnet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

Die mit FLr bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ sind Gartenparzellen mit einer maximalen Größe von 600 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gartenparzelle sind der Gartennutzung dienende Gartenlauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Zusätzlich dazu sind Gewächshäuser zulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die vorhandenen Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützt sind, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 bis 3) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 9

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.



### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

In der Teilfläche 1 des Allgemeinen Wohngebiets ist pro 50 m<sup>2</sup> angefangene überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm angerechnet werden.

### **Klarstellung**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Hinweise**

#### **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W28 "Wohngebiet Kiefernweg" werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. H7 „Einzelhandel“ aufgehoben.

#### **Kampfmittel**

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### **Denkmalschutz**

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) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (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 Abs. 3 BbgDSchG 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 wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

#### **Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNaschG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNaschG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs. 7 BNaschG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).



## Anlage 2: Baumstandorte Bestand





### Anlage 3: Biotypen Bestand

