

# Stadt Beeskow

Bebauungsplan  
„Neue Feldstraße“  
im Ortsteil Oegeln

Begründung

**SATZUNG**

Januar 2023



Impressum

Begründung zum Bebauungsplan  
"Neue Feldstraße" im Ortsteil Oegeln  
Stadt Beeskow

SATZUNG

Stand: Januar 2023

**Aufgestellt:**

**Stadt Beeskow**

**Berliner Straße 30**

**15848 Beeskow**

**fon: +49(0)3366/422-35**

**fax: +49(0)3366/422-38**

**<http://www.beeskow.de>**



**Bearbeitung:**

**Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann**

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe  
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail [rossmann@wassersuppe.de](mailto:rossmann@wassersuppe.de)

[www.wassersuppe.de](http://www.wassersuppe.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage .....	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	- 5 -
1.3	Räumliche Lage.....	- 7 -
1.4	Eigentumsverhältnisse .....	- 9 -
1.5	Planunterlage.....	- 9 -
2	Planungsrelevante Vorgaben .....	- 10 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	- 10 -
2.1.1	Regionalplanung .....	- 10 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 10 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen .....	- 11 -
2.3	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 12 -
3	Ausgangssituation.....	- 13 -
3.1	Geltungsbereich .....	- 13 -
3.2	Bebauung und Nutzung .....	- 13 -
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	- 14 -
3.4	Ver- und Entsorgung.....	- 14 -
3.5	Altlasten .....	- 15 -
3.6	Kampfmittel.....	- 15 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes .....	- 16 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 16 -
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 16 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 17 -
5.1.1	Grundflächenzahl.....	- 17 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 17 -
5.1.3	Gebäudehöhen.....	- 18 -
5.2	Baugrenzen .....	- 18 -
5.3	Bauweise.....	- 18 -
6	Verkehrsflächen .....	- 19 -
7	Grünflächen .....	- 19 -
8	Immissionsschutz.....	- 20 -
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete .....	- 21 -
10	Denkmalschutz.....	- 24 -

11	Belange der Landwirtschaft.....	- 25 -
12	Belange der Forstwirtschaft.....	- 25 -
13	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 25 -
14	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	- 25 -
15	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG .....	- 25 -
16	Umweltbericht .....	- 26 -
	Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen .....	- 27 -
	Anhang II Flächenbilanz .....	- 29 -
	Anhang III Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung.....	- 30 -
	Anhang IV Baugrund - Stellungnahme .....	- 31 -
	Planzeichnung .....	- 32 -

# 1 Grundlage

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des nordöstlichen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Oegeln befindet sich eine unbebaute Freifläche. Der bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossene Bereich soll zu einem Wohnbaustandort als Ergänzung des Ortsteiles entwickelt werden.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb durch die Gemeindevertreterversammlung der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Mit der aktuellen Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2021 erfolgte die Zielstellung eine vereinfachte Wohnbaulandentwicklung gemäß der Regelungen des § 13b BauGB zu verwirklichen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zusammenhang und zur Ergänzung des bebauten Siedlungskörpers des Ortsteils Oegeln wird das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Die Wohnbaufläche im Geltungsbereich umfassen ca. 10.728 m<sup>2</sup> als mit einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für Nebenanlagen nach BauNVO festgesetzt. Dies ergibt eine Grundfläche von ca. 4.828 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Regelungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich im südlichen Teil der Neuen Feldstraße. Hier soll das bestehende Gutshaus und dessen Umfeld planerisch bearbeitet werden. Innerhalb des ca. 10.115 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches werden ca. 7.000 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche festgesetzt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten von 50 % für Nebenanlagen nach BauNVO ergibt dies eine Grundfläche von ca. 3.150 m<sup>2</sup>.

In Zusammenrechnung der Grundflächen beider Pläne wird die Grenze für die Anwendung von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten

Folgende Anforderungen der § 13a und 13b BauGB werden vollständig erfüllt:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, ,
- die Kumulation mit benachbarten Plänen wird berücksichtigt, weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, berücksichtigt (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB), somit muss eine weitere Grundfläche mitgerechnet werden, auch dies führt zu keiner Überschreitung der Obergrenze,
- mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Geltungsbereich begründet,
- der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Anschluss zu im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
- durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB),
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, hier die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Der Anschluss an die bebauten Siedlungsflächen als zwingende Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB ist durch die vorhandene Wohnbebauung im Siedlungsteil Oegeln an der Westseite der Neuen Feldstraße gegeben.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeinde vor dem 31.12.2022 gefasst und bildet damit die Grundlage für die Anwendung des § 13b BauGB.

Die zeitlichen Fristen für den Satzungsbeschluss sind zu beachten.

Gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, gilt grundsätzlich:

*Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.*

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

Mit der Bebauung von bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossenen Bereichen am Rand des Siedlungskörpers kann auf die Inanspruchnahme von bisher unerschlossenen Flächen und der damit verbundenen Anlage von zusätzlichen Verkehrsflächen verzichtet werden.

Die Planung ist somit auch ein Beitrag der Gemeinde zum Ressourcenschutz.

### 1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oegeln der Stadt Beeskow.

Die am Dorfrand gelegenen Flächen sind über die Neue Feldstraße verkehrstechnisch und teilweise medientechnisch hervorragend erschlossen. Die Flächen sind aktuell unbebaut und werden als Acker genutzt.

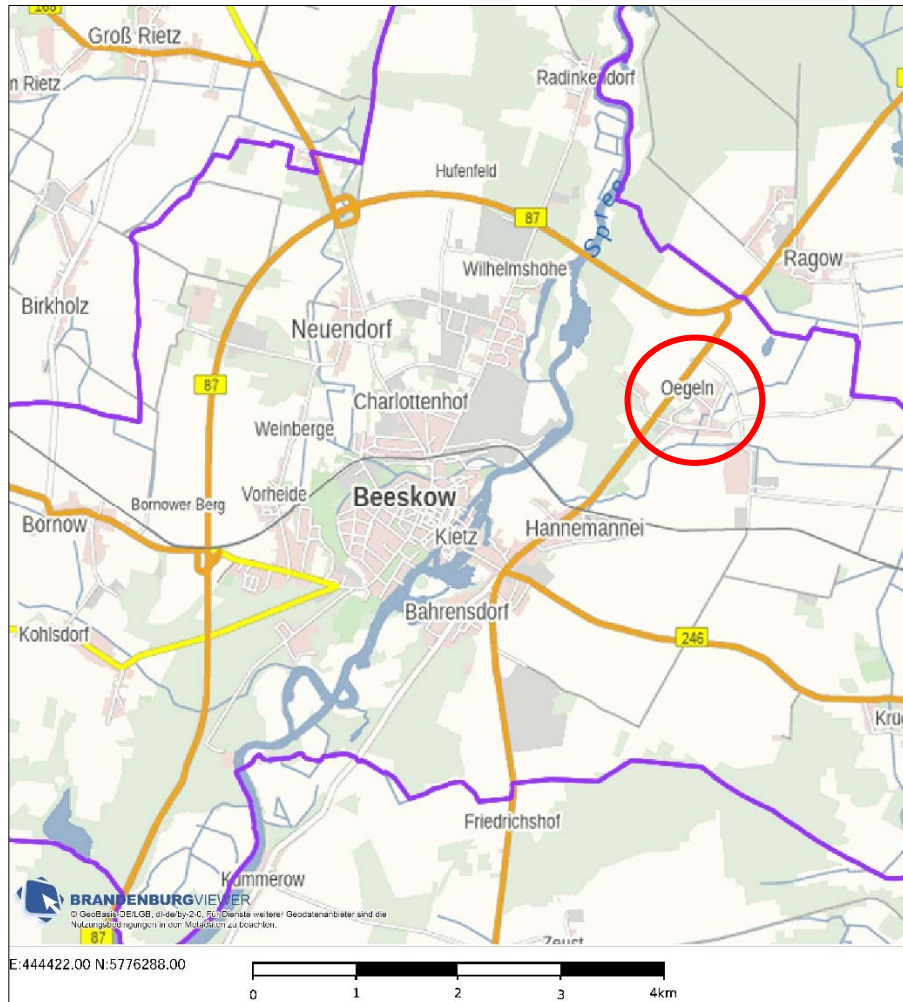


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Beeskow im Ortsteil Oegeln; Grundlage Brandenburgviewer 07/2022 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Oegeln; Grundlage Brandenburgviewer 07/2022 (ohne Maßstab)





Abbildung 3: Luftbildlageplan des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 07/2021 (ohne Maßstab)

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Flurstück 134, Flur 3, Gemarkung Oegeln steht im Eigentum eines privaten Eigentümers. Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 134 mit einer Fläche von ca. 11.314 m<sup>2</sup>. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist von den kommunalen Straßenflächen der Neuen Feldstraße von Westen aus gegeben.

## 1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt.

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl./18, [Nr. 17], S.389).

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 07/2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

## 2 Planungsrelevante Vorgaben

### 2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVB1. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat bereits am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung/6. Amtszeit die Aufstellung des integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer 10. Sitzung/6. Amtszeit am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

#### 2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde fragt im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

Für die Gemeinde handelt es sich bei der Nutzbarmachung der verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Flächen um eine sinnvolle Ergänzung der Ortslage.

## 2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt Beeskow mit ihren Ortsteilen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des B-Planes im OT Oegeln ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich direkt anschließend ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Im weiteren Planverfahren ist der FNP zu berichtigen, es gelten die Regelungen des § 13b BauGB.

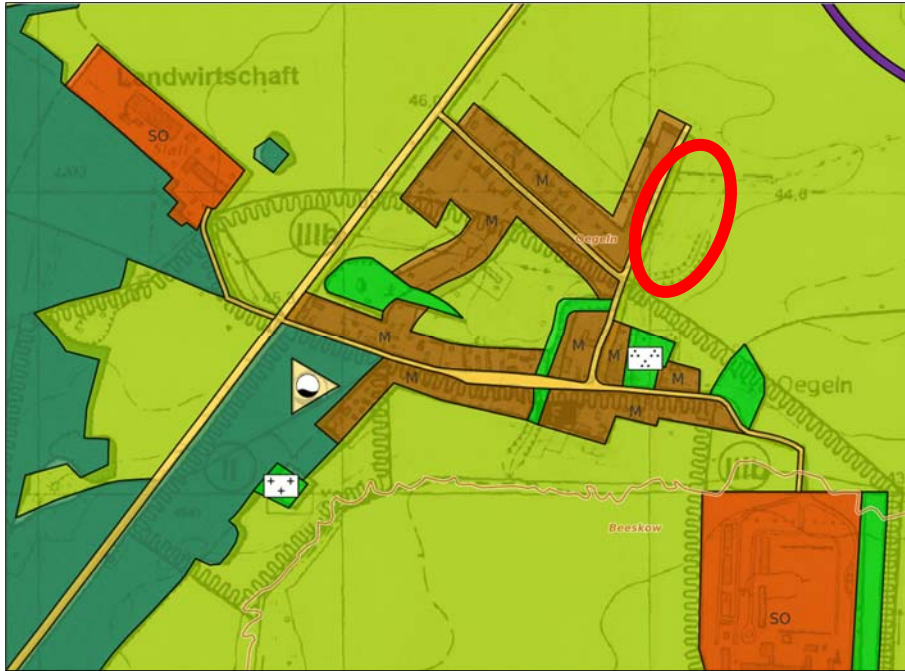


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow mit der Kennzeichnung des Geltungsbereiches; Grundlage Geoportail der Stadt Beeskow 07/2021 (ohne Maßstab)

### Satzungen

Für den Ortsteil Oegeln gilt eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich des B-Planes gehört zum baurechtlichen Außenbereich.

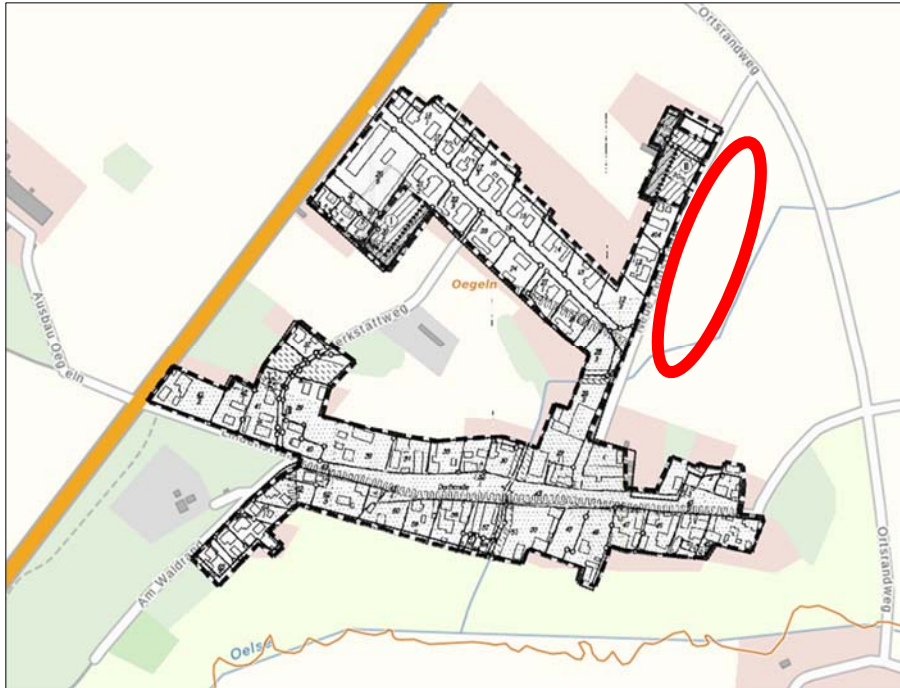


Abbildung 5: Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Oegeln der Stadt Beeskow mit der Kennzeichnung des Geltungsbereiches; Grundlage Geoportal der Stadt Beeskow 07/2021 (ohne Maßstab)

## 2.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

### Naturparke und Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Naturparks und Landschaftsschutzgebieten.

### Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

### Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

### Baumschutz

Innerhalb und direkt am Rand des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand.





### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neue Feldstraße. Die Straße ist öffentlich gewidmet und bildet die ortsübliche Erschließung. Im Straßenraum befinden sich bereits Medien. Die öffentlichen Straßenflächen gehören nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes kann als gesichert angesehen werden.

Der Bebauungsplan tangiert die geplante B 246 Ortsumgehung (OU) Schneeberg-Beeskow, diese Maßnahme ist im Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) festgeschrieben.

(<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B246-G10-BB/B246-G10-BB.html>)

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Gemeinde und hat neben dem Satzungsrecht auch die Planungs- und Erschließungshoheit.

#### Bereich Wasserversorgung

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Verbandes.

Ein entsprechender Wasseranschluss für die geplante Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Voraussetzung dafür ist eine kontinuierliche ganzjährige Wasserabnahme, um Stagnationen des Trinkwassers in den Leitungen zu verhindern und die Trinkwasserqualität bei den Endabnehmern dauerhaft sichern zu können. Der Anschluss ist rechtzeitig vorab mit Angabe des Spitzenwasserbedarfes beim Wasser- und Abwasserverband zu beantragen. Die Anschlussmöglichkeit besteht an der Trinkwasserleitung in der Siedlerstraße. Die Grundstücke im Plangebiet sind an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

#### Bereich Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das bestehende Leitungsnetz ist generell nur für die Trinkwasserversorgung, nicht für den Löschwasserbedarf, ausgelegt.

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sind mit der Kommune als Träger des Brandschutzes andere Bereitstellungsmöglichkeiten wie z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder -teiche zu prüfen und festzulegen.

#### Bereich Abwasserentsorgung

Im Geltungsbereich liegen öffentlichen Schmutzwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland. Die Abwasserdruckleitung verläuft im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches quer über die Flächen und muss im weiteren Verfahren umverlegt werden. Erste Abstimmungen dazu sind bereits erfolgt. Im weiteren Verfahren werden konkrete Planungen und vertragliche Vereinbarungen zwischen

Investor und Verband vorgenommen. Die Maßnahmen werden von einem Fachplaner begleitet.

Ein Anschluss der zukünftigen Bebauung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich möglich.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen ist an der Stelle des Verbandes der Grundstückseigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer und betriebswirtschaftlicher Sicht am Standort, auf dem Grundstück, versickert werden. Die vorhandenen Bodenstrukturen ermöglichen nach erster Einschätzung und Erfahrung in der bebauten Umgebung des Geltungsbereiches eine grundsätzliche Versickerung.

Im weiteren Planverfahren erfolgt noch eine fachgutachterliche Baugrundbeurteilung.

#### Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

#### Sonstiges

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich.

### 3.5 Altlasten

Altlastenverdacht im Plangebiet ist nicht bekannt.

Werden während der Erdarbeiten im anfallenden Bodenaushub bzw. im anstehenden Boden organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe bzw. Geruch festgestellt, die Anzeichen für das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe sein können, ist auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die UBB zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

### 3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Flächen des Plangebietes sollen für den Bau von Wohnhäusern entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von Einfamilien- und auch Doppelhäusern. Wegen der Einbindung im Ortsteil soll hier ausschließlich eine Wohnnutzung stattfinden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude soll begrenzt werden.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch gestaltet werden.

Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Regelungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind die Flächen ausschließlich für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerörtlicher Wohnquartiere mit Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetrieben verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teilträumlich differenziert verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
- (2) Zulässig sind*
  - 1. Wohngebäude,*
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*
  - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
  - 3. Anlagen für Verwaltungen,*
  - 4. Gartenbaubetriebe,*
  - 5. Tankstellen.*

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von



Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund des besonderen Planungsziels der Gemeinde, der schnellen Schaffung von Bauflächen für die Wohnbebauung zur Deckung der aktuell hohen Nachfrage nach Bauland. Dafür wird das befristete Planungsinstrument nach § 13b BauGB angewendet. Demnach dient diese Planungsmöglichkeit aber nur der vordergründigen Entwicklung von Wohnbauflächen.

Mit der im BauGB neu eingeführten Regelung zum vereinfachten Verfahren zur Aktivierung kleinerer Flächen zur Ergänzung oder der Abrundung des Siedlungskörpers gemäß § 13b BauGB, eröffnet sich die Möglichkeit sehr schnell die baurechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung für Wohnhäuser zu schaffen. Die Möglichkeiten des § 13b gelten im Wesentlichen für die Errichtung von Wohnhäusern. Sonstige dorftypische Entwicklungen und Nutzungen welche über die übliche Wohnnutzung und den ergänzenden Nutzungen gemäß § 4 BauNVO hinaus gehen sind stärker beschränkt.

In der Gemeinde stehen ausreichend Flächen und Objekte zur Verfügung, die genau diese anderen Nutzungsformen, insbesondere eine gewerbliche Nutzung, bedienen können.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

### 5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich.

Festsetzungen zur Dachneigung werden nicht vorgenommen. Es finden sich in der Umgebung des Plangebietes keine zwingenden gestalterischen Rahmenbedingungen, die derartige Festsetzungen begründen würden.

### 5.1.3 Gebäudehöhen

Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 54,00 m üNN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von ca. 9,50 m möglich.

Das Plangebiet ist nur sehr gering topografisch bewegt, so dass keine differenzierte Festsetzung im Geltungsbereich erforderlich ist.

### 5.2 Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt nur die erforderlichen Abstandsflächen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Flächen des Geltungsbereiches für den Bau von einzeln stehenden Wohnhäusern vorzubereiten. Es ist im Geltungsbereich keine Bebauung vorhanden, an der z.B. eine Baugrenze oder sogar Baulinie festgemacht werden kann. Es soll klar geregelt werden, dass entlang der begrenzenden Straße im Westen der Baumbestand erhalten bleiben soll und die Bebauung erst mit einem Abstand von ca. 5,00m bis 7,00 m vom Straßenflurstück beginnen darf.

Dies gilt auch für Garagen und Carports.

Damit entsteht die typische Abfolge Vorgarten, Wohngebäude und hinterliegender Garten. - weiterhin wird geregelt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen.

### 5.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit der Festsetzung soll die Entwicklung von, für den Ortsteil untypischen, Geschosswohnungsbau verhindert werden. Es wären ohne diese Festsetzung auch so genannte Stadtvillen mit ca. 4 Wohneinheiten möglich.

Damit bauliche Extreme vermieden werden, wird die zulässige maximale Grundfläche für die Wohngebäude beschränkt. Diese soll höchstens 200 m<sup>2</sup> betragen dürfen. Mit dieser Beschränkung bleibt auch unter Berücksichtigung der möglichen zweigeschossigen Bauweise ausreichend Gestaltungsspielraum auch von individuell gestalteten Wohngebäuden.

Angebaute Garagen zählen nicht zu der Grundfläche des Wohngebäudes.

## 6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die zukünftigen Baugrundstücke sind über die öffentlich gewidmete Straße Neuer Feldweg erschlossen.

## 7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden im südlichen Teil private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen dienen der Abstandwahrung für Bebauungen zu dem benachbarten Graben.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

*Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).*

Zur Begrünung des Plangebietes werden Anpflanzverpflichtungen festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume anzupflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet.

Damit durch die Neubebauung keine verunstaltenden und dorfuntypische Gestaltungen vorgenommen werden, findet der Ausschluss einzelner Gestaltungen statt. Hier sind vor allem dorfuntypische Farbgebungen und der Ausschluss von blickdichten hohen Zäunen oder Mauern von Bedeutung.

Aufgrund der Diskussionen um die für die dörflichen Lagen sehr unpassenden Kies- oder Schottergärten sollen diese Gestaltungsvarianten ausgeschlossen werden und statt dessen dorftypische Gartengestaltungen favorisiert werden.

Als örtliche Bauvorschrift werden festgesetzt:

*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

*(§ 87 BbgBO)*

- 1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.*
- 2. Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenanlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solarkollektoren bleibt zulässig.*
- 3. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig.*
- 4. Die Freiflächen in den privaten Grünflächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*

*Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:*

*Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft*

*begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 BbgBO).*

## 8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. W29 „Neue Feldstraße Oegeln“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dafür soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend ist gemischte Baufläche dargestellt.

Nach Prüfung der dem Landesamt für Umwelt (LfU) vorliegenden Unterlagen zu den einwirkenden Anlagen zeigt sich, dass das Plangebiet durch Gerüche bereits erheblich und durch Lärm bereits relevant betroffen ist.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Erschließungsstraße zu den südlicher liegenden Gewerbebetrieben (Ortsrandweg). Insbesondere im Zusammenhang mit den vorhandenen Biogasanlagen ist damit mindestens während der Silageeinlagerungskampagne mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Straßennutzung in der Nachtzeit kann in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden. Die Bebauungsmöglichkeit wird bis in Höhe der westlich gegenüberliegenden Bebauung an der Neuen Feldstraße begrenzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein illegales Abfalllager innerhalb alter Siloflächen. Das Abfalllager resultiert aus den Hinterlassenschaften der ehemaligen Kompostanlage der B.K.E. (Bst. 23/30672510000). Hier lagern noch ca. 18.000 m<sup>3</sup> Klärschlammkomposte, die bereits bis 15.08.2020 entsorgt sein sollten. Gegen die seit 2021 eingeleiteten Vollstreckungsmaßnahmen laufen Klageverfahren, die noch nicht abgeschlossen sind. Es kann im Fall der Entsorgung zu vermehrten LKW-Transporten entlang des B-Plan Gebietes kommen. Dabei handelt es sich aber um eine vorübergehende Maßnahme.

Dem nördlichen Bereich des Plangebietes westlich gegenüber befindet sich eine Art Bergehalle, an der nach Augenschein auch Bautätigkeiten stattfinden. Betriebliche Genehmigungen sind hier nicht bekannt.

Tierhaltungsanlagen im Umfeld von Beeskow OT Oegeln:

1. Mastgeflügelanlage - Hähnchen oder Truthühnermastanlage des Hühnerhofs van der Jagt

Die bestehende, genehmigungsbedürftige Mastgeflügelanlage - Hähnchen oder Truthühnermastanlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist für 2 Betriebsalternativen genehmigt worden. Für die Betriebsalternative Mastgeflügelanlage -Hähnchen beträgt die maximale Anlagenkapazität 212.000Mastgeflügelplätze-

Hähnchen und für die Betriebsalternative Truthühnermastanlage beträgt die maximale Anlagenkapazität 45.800 Truthühnermastplätze. Bei den Immissionsprognosen ist die Betriebsalternative mit den höheren Emissionen zu berücksichtigen. Bisher ist die Betriebsalternative Truthühnermastanlage berücksichtigt worden.

## 2. Mastgeflügelanlage - Hähnchen van der Jagt GbR

Für die genehmigte, genehmigungsbedürftige Mastgeflügelanlage - Hähnchen beträgt die maximale Anlagenkapazität 126.000 Mastgeflügelplätze - Hähnchen. Die Anlage verfügt über eine Abluftreinigungseinrichtung (ARE) an den Mastgeflügelställen. Die Anlage wurde bisher nicht errichtet, aber die Genehmigung ist bisher noch nicht rechtskräftig erloschen, daher ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Mastgeflügelanlage - Hähnchen als Vorbelastung bei Immissionsprognosen zu berücksichtigen.

## 3. Rinderanlage der Milchgut Schneeberg Huigen KG (ehemals Mast- und Viehhandels GmbH)

Bei der Rinderanlage handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG. Die Zuständigkeit für die Genehmigung und Überwachung der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen unterliegt der Baubehörde des Landkreises Oder-Spree. Nach Mitteilung vom 16.06.2016 ist beim LfU für die Rinderanlage eine maximale Kapazität von 256 Rinder- und 250 Kälberplätzen erfasst.

Weitere Anlagen im Umfeld von Beeskow OT Oegeln:

Neben den vorgenannten Tierhaltungsanlagen gibt es darüber hinaus weitere Anlagen im Umfeld von Beeskow OT Oegeln. Für die nachfolgenden, aufgeführten Anlagen ist nicht auszuschließen, dass diese Anlagen mit relevanten Immissionen auf das geplante Wohngebiet im Bebauungsplan „Neue Feldstraße“ einwirken können.

Südöstlich von Beeskow OT Oegeln befinden sich im Ortsrandweg noch die Biogasanlage und das externe Blockheizkraftwerk (BHKW) der van der Jagt GmbH, die Biogasanlage und die Fahriloanlage der NEC Biogasanlagen Beeskow EINS GmbH & Co. KG und die Biogasanlage der New Energy GmbH & Co. KG).

Westlich von Beeskow OT Oegeln befindet sich weiterhin die Anlage zur Herstellung von Holzspan- und Holzfasernplatten, die Beschichtungsanlage für Holzwerkstoffe, MDF- und MB -Platten, das Heizkraftwerk (Biomasse) und die Panelanlage mit Lagerhalle (bilden gemeinsam das Spanplattenwerk) der Sonae Arauco Beeskow GmbH.

Abhängig von Windrichtung und Wetterlage können von den genannten Betrieben deutliche Geräusch und Geruchsimmissionen ausgehen.

## 9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein zeitweise wasserführender Meliorationsgraben direkt an der Grenze des Geltungsbereiches. Die Flurstücksgrenze verläuft an der unteren Böschungskante des Grabens und folgt dem Geltungsbereich. Von diesem Graben bleibt die mögliche Bebauung an der Böschungsoberkante 5 m

entfernt, die Flächen werden hier als Grünflächen festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand wird hier zum Erhalt festgesetzt. Die Bewirtschaftung des Grabens kann wie bisher bedarfsgerecht von den Flächen südlich des Geltungsbereiches erfolgen.

#### Anlagen am Gewässer II. Ordnung

Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG i.V.m. § 124 Abs. 2 und § 126 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern II. Ordnung, hier Graben in einem Abstand bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder von der Uferlinie landeinwärts befinden.

#### Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser,
- das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

#### Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

#### Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

#### Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen.

Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

#### Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

#### Niederschlagswasserableitung allgemein

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung

des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 BbgWG grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Vorortversickerung hat über Mulden- oder Rigolen-, Rohr-, Flächenversickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht zu erfolgen. Sickerschächte sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen.

Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Die für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinden sind gemäß § 54 BbgWG ermächtigt, durch Satzung zu regeln, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z.B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gemäß der Einschätzung der Unteren Wasserbehörde liegen im Vorhabengebiet gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Gemäß Baugrundgutachten vom Januar 2023 ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich. Es sind hierfür aber im Rahmen der Objektplanung und Grundstücksgestaltung technische Vorkehrungen zur Oberflächengestaltung und ggf. Regenwassersammlung und -rückhaltung in Mulden o.ä. zu treffen.

## 10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B- Planes sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. Das nächste bekannte Bodendenkmal befindet sich südlich des Geltungsbereiches.



Abbildung 7: Bodendenkmale südlich des Geltungsbereiches in der Gemarkung Oegeln; (Grundlage Geoportal Brandenburg 07/2022(ohne Maßstab)

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, gilt die folgende Festlegung im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4,12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im Nahbereich befinden sich keine Baudenkmäler.



## 11 Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen.

Gemäß der Regelungen § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Es soll vor allem die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Die Stadt Beeskow hat die Potenziale der Innenentwicklung geprüft. Im OT Oegeln sind aktuell keine Grundstücke für eine Wohnbebauung aktivierbar. Die Flächeneigentümer von potentiell bebaubaren Flächen, die sich als sichtbare Baulücken an bereits bestehenden Straßen und teilweise an Medien befinden, sind entweder ebenfalls ackerbaulich genutzt oder sie stehen als Gartenfläche für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Die Flächen im Umfeld des aktuell leerstehenden Gutshauses werden aktuell ebenfalls überplant und es soll dort eine behutsame Nachverdichtung erfolgen und eine Aktivierung von dortigen Baulücken vorgenommen werden.

Unter Abwägung der aufgezeigten Gesichtspunkte bietet die bereits verkehrs- und medientechnisch erschlossene Fläche an der Neuen Feldstraße im OT Oegeln günstige Voraussetzung für eine Wohnbauentwicklung.

Mit der Begrenzung der Bebauung auf den westlichen Teil des Grundstücks wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen Ausnutzung unter Berücksichtigung von ökologischen Erfordernissen geleistet.

## 12 Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen, Wald- oder Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

## 13 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

## 14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen des § 13b BauGB durchgeführt. Demnach findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Planvorhaben keine Anwendung.

## 15 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine gutachterliche Potenzialeinschätzung hinsichtlich des speziellen Artenschutzes. Nach Prüfung des Geltungsbereiches sind artenschutzrechtliche Belange durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Folgende in der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse genannten Vermeidungsmaßnahmen (auszugsweise) sind zu befolgen und nachzuweisen:

1. Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung von Freiflächen inkl. Inanspruchnahme von Gehölzbeständen sowie Bauarbeiten an Gebäuden haben nur außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum 30.09. bis 29.02.) zu erfolgen.

Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, so ist die betroffene Fläche / das betroffene Gebäude von fachkundigem Personal auf artenschutzfachliche Merkmale zu überprüfen. Das Ergebnis ist dann zu protokollieren und umgehend mit der unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.

2. Amphibienschutzzaun - Während der gesamten Bauzeit ist an den südlichen Baugrundstücken, welche an den Graben grenzen ein Amphibienschutzzaun zu stellen, welcher ein Einwandern von Tieren aus den angrenzenden Flächen verhindert. Der Zaun ist spätestens mit Beginn der Aktivitätszeit (je nach Witterung – spätestens März) im Baujahr zu errichten und dauerhaft während der Bauarbeiten zu erhalten.

Weiterer Ausführungen werden im artenschutzrechtlichen Gutachten im Anhang dargelegt.

## 16 Umweltbericht

Das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes erfolgt gemäß Regelungen des § 13b BauGB. Die sonst übliche Darlegungen eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur vorliegenden Planung nicht erforderlich.

## Anhang I Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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])

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

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/12, [Nr. 20]),

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) 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,

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018m 27.04.2007

## Anhang II Flächenbilanz

Tabelle Flächenbilanz Bebauungsplan „Neue Feldstraße“

<b>Festgesetzte Flächen</b>	<b>Flächengröße</b>
Allgemeines Wohngebiet	10.728 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	586
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>	<b>11.314 m<sup>2</sup></b>

## Anhang III Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung

## Anhang IV Baugrund - Stellungnahme

## Planzeichnung