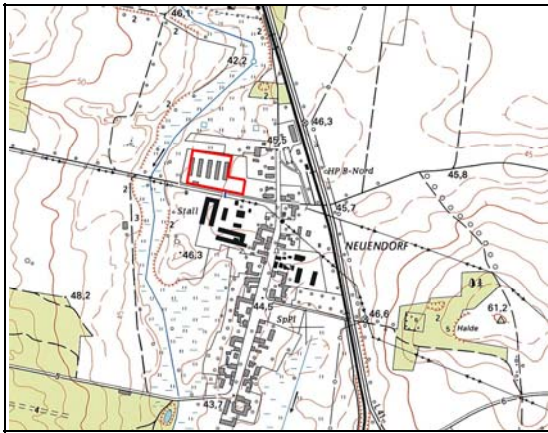


# Stadt Beeskow

## Bebauungsplan Nr. M10 „Feuerwehr Neuendorf“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow  
Bauamt

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde/Spree

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt  
BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke  
Landschaftsarchitekt  
BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

September 2016

**Satzung**



## Inhaltsübersicht

### Bebauungsplan

#### Textteil:

#### Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
    - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
    - 2. Plangebiet
      - 2.1 Gebietsentwicklung
      - 2.2 Städtebauliche Situation
      - 2.3 Erschließung
      - 2.4 Natur und Landschaft
      - 2.5 Altlasten
      - 2.6 Eigentumsverhältnisse
    - 3. Planerische Ausgangssituation
      - 3.1 Flächennutzungsplan
      - 3.2 Übergeordnete Planungen
      - 3.3 Denkmalschutz
  
  - II. Planinhalt
    - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
      - 1.1 Geltungsbereich
      - 1.2 Planverfahren
    - 2. Intention des Planes
    - 3. Wesentlicher Planinhalt
      - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
        - 3.1.1 bauliche Nutzung
        - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
        - 3.1.3 Emissionen
        - 3.1.4 Umweltbelange
      - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  
  - III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
    - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
    - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
    - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
    - 4. Flächenbilanz
    - 5. Durchführung
  
  - V. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Anlagen** Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Beitrag  
 Anlage 2 – Artenschutzprüfung  
 Anlage 3 – Auszug Baugrunduntersuchungen zum Standort
- Planteil:** Bebauungsplan M 1 : 500



## **Begründung zum Bebauungsplan,**

zum Bebauungsplan Nr. M 10 „Feuerwehr Neuendorf“,  
 (Gemarkung: Beeskow  
 Flur: 1  
 Flurstück: 30 tlw., 222 tlw.)

### **I. Plangegegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Stadt Beeskow beabsichtigt, in einem Bereich im Nordwesten des Ortsteiles Neuendorf einen Bebauungsplan (BP Nr. M10 „Feuerwehr Neuendorf“) aufzustellen. Anlaß ist der notwendige Neubau eines Feuerwehrdepots. Als Standort für die Neuerrichtung ist dabei das städtische Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen Einrichtung ausgewählt worden. Hier ist im Vorfeld bereits eine Baufeldfreimachung erfolgt. Die hier vorhandenen Tierställe (ca. 50 m x 9 m, 5 Stück) einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen sind aktuell nicht mehr vorhanden, die Freimachung ist jedoch erst kürzlich erfolgt, Vegetation hat sich hier noch nicht herausgebildet. Somit erfolgt hier die Nachnutzung einer städtebaulichen Brachfläche.

Eine Nachnutzung entsprechend oder ähnlich der Vornutzung hat sich in der Zeit nach 1989 nicht ergeben. Somit hat sich die Kommune entschlossen, den wesentlichen Teil des Plangebietes für eine wichtige öffentliche Funktion – Absicherung des Betriebes der örtlichen Feuerwehr – vorzubereiten. Trotz zwischenzeitlichen Abrisses der baulichen Anlagen ist die Fläche als Teil des Siedlungsgefüges von Neuendorf zu sehen, da der Abriß in Vorbereitung der neuen Funktionen erfolgt ist, nicht zum Zwecke der Renaturierung.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. M10 "Feuerwehr Neuendorf" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. M10 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20000 Quadratmetern (nach Festsetzung der GRZ Stand Entwurf März 2016 ist eine Versiegelung von max. ca. 4.385 qm (einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) möglich) festgesetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht. Es werden keine nicht bereits siedlerisch vorgenutzten Bereiche in den BP einbezogen.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert, Veränderungen an der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließungssituation sind nicht beabsichtigt und werden durch das BP-Verfahren auch nicht vorbereitet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,44 ha. Das Gelände war bis vor kurzem weitgehend bebaut (Gebäude und versiegelte Flächen (Ortbeton) der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage).



## **2. Plangebiet**

### **2.1 Gebietsentwicklung**

Die siedlerische Entwicklung des Areals um den Bereich des BP Nr. M 10 ist vorwiegend durch die ländliche Entwicklung von Neuendorf (Eigenheime/ Wohngebäude älteren und neueren Datums sowie Wirtschafts- und Nebengebäude) geprägt.

Das Plangebiet selbst war durch die Bebauung der ehemaligen Tierzuchtanlage/ Fleischproduktion (5 Stallanlagen ca. jeweils 50 m x 9 m + Nebenanlagen und versiegelte Flächen; damit eine Gesamt-Versiegelung von ca. 5.000 qm) geprägt. Die Nutzung reicht auf die Zeit weit vor 1989 zurück.

Östlich des Plangebietes entwickelt sich die Ortslage Neuendorf.

Südlich schließen sich weitere aufgegebene Stallanlagen (im FNP durch die 52. Änderung als Grünfläche ausgewiesen), sowie Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gärten, im Weiteren ebenfalls Wiesen.

Westlich des Plangebietes sind ebenfalls Wiesen vorhanden, im Weiteren die Landschaft um den Luchgraben Beeskow.

Die ehemals vorhandene sowie die geplante Bebauung bildet somit in diesem Bereich die westliche Siedlungsgrenze von Beeskow OT Neuendorf.

### **2.2 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist aktuell durch die vorgezogene Baufeldfreimachung unbebaut (vorherige Bebauung s.o.). Zur Zeit wird das Gelände geringfügig als Lagerfläche genutzt.

Die das Plangebiet tangierende Verkehrsstrasse ist lediglich als Schotterstraße ausgebaut.

Der Bestand der Bebauung um das Plangebiet ist von der dörflichen Struktur von Neuendorf (Wohngebäude mit ein bis wenigen Wohnungen, Wirtschaftsgebäude, Nebengelasse tlw. auch zur Tierhaltung in geringem Umfang) geprägt. Die Geschossanzahl beträgt in der Regel 2 Vollgeschosse. Dabei ist eine offene Bebauung vorherrschend mit dorftypischen Grundflächen entsprechend Funktion der Gebäude. Es sind sowohl Hofstrukturen als auch typische Eigenheimgrundstücke vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine noch bestehende aber aufgegebene Stallanlage.

Das Plangebiet selbst ist frei von jeglichen Gehölzen.

Die Höhenlage des BP-Areals ist mind. 2 m höher als im Bereich um den Luchgraben.





Bild – BP-Bereich (Plangebietsgrenze – rote Linie) und Umgebung; zu erkennen sind hier die Standorte der ehemaligen Stallanlagen

#### Fotos Bestand



Straße am Plangebiet





Beräumte Flächen im Plangebiet



Derzeitige „Nutzung“





„Baustellenvorbereitung“



Reste vorhandene Versiegelung



Zufahrt zum Grundstück



Östliche Plangebietsgrenze



Nördliche Plangebietsgrenze





Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 170 m in der Achse von West nach Ost und in der Breite von etwa 100 m in der Achse von Nord nach Süd.

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation (geschätzt):

Plangebietsgröße = 14.434 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Brache	13.488
- Davon Vegetationsflächen	8.488
- Davon vegetationslose Flächen	5.000
Öffentlicher Verkehrsraum	946
Davon	
- Straße	700
- Straßenbegleitgrün	246
Summe	14.434

### 2.3 Erschließung

*verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage an der Straße „Neuendorf“.

Die Straße „Neuendorf“ ist eine Gemeindestraße. Eine Zufahrt zum Plangebiet des BP M 10 ist bereits vorhanden.

Die Straße ist im Bereich des Plangebietes eine reine Anliegerstraße und eine Nebenverbindung (feldwegeähnlich) Richtung Birkholz.

Die Oberflächenbefestigung der Trasse ist durch Schotter gegeben. Der Zustand ist ausreichend.







Verkehrsanlage im Plangebietsbereich

Das Plangebiet des BP M 10 soll 1 Zufahrt für das Gebiet M2 (für die örtliche Feuerwehr vorgesehen) und 2 Zufahrten für das Gebiet M1 (2 Eigenheimgrundstücke) erhalten.

Gemessen am Bestand wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebietsbereich durch die geplanten Ansiedlungen nicht erheblich erhöhen, gemessen in absoluten Verkehrsbewegungen wird der Verkehr nach wie vor sehr gering bleiben.

In der direkten Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV.

Öffentliche (ausgebaute) Pkw-Stellplätze in Plangebietsnähe sind nicht vorhanden. (Innerhalb des Plangebietes BP M 10 werden Stellplätze im Bereich des MI2 angelegt, diese sichern den Bedarf der Nutzungen innerhalb des MI2 ab. Festsetzungen im BP werden dafür jedoch nicht getroffen.)

#### *vorhandene Medien:*

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Nutzungen im Bereich um das Plangebiet und der bereits im Vorfeld vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen als gegeben angesehen. Dies betrifft alle ortsüblichen Medien (Wasser – öffentliches Netz, Abwasser – öffentliches Netz, Gas, Telekom, Elektroversorgung).

#### Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Hier anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken der Versickerung zuzuführen.

Da mit der Planung eine Versiegelung analog zum bisherigen Bestand (unter Berücksichtigung der bereits getätigten Abrißmaßnahmen) zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann.



## 2.4 Natur und Landschaft

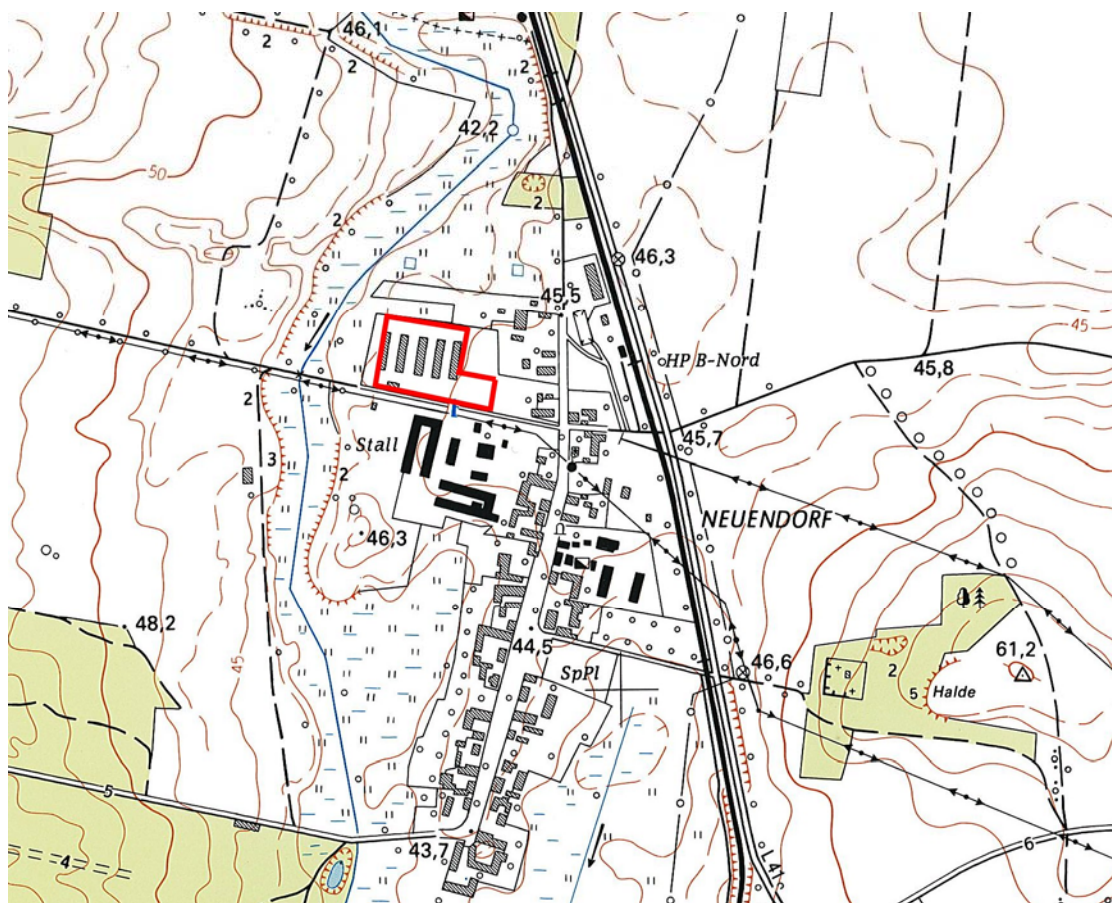
### A) Bestand

#### Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des BP Nr. M 10 "Feuerwehrgebäude Neuendorf" befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Neuendorf.

Das Gelände ist von Osten über die Dorfmitte und von Westen über einen aus Birkholz kommenden Feldweg erschlossen. Es grenzt im Osten an die Siedlungslage mit Wohnbebauung und im Süden an einen aufgegebenen Landwirtschaftsstandort mit ungenutzten, verfallenden Ställen und Wohnnutzung zur Dorfmitte hin. Die Fläche selbst ist systematisch von der ehemaligen Bebauung beräumt worden und dient derzeit zur Ablagerung von Erdstoffen und im Winter 2015/16 auch von Holz.

Westlich grenzen Grünland und jenseits der Senke des Fließes auch Weiden an, während sich nach Norden Gärten tlw. mit Kleintierhaltung anschließen. Auf der Hochfläche westlich des Standortes stehen mehrere Windkraftanlagen.



Das Areal des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Beeskower Platte, die Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Sie wird hier durchschnitten vom Beeskower Abschnitt des Spreetales. Diese breite und flache, mit Sanden und Kiesen bedeckte Talung erreicht im Süden den Schwielochsee und trifft dort auf den Kossenblatter Abschnitt des Spreetales.

Der Naturraum besitzt allgemein nur eine mittlere Reliefenergie. Die Höhen bleiben im Spreetal unter 50 m über NHN und auf der Platte bis zu 100m über NHN. Das Gelände im Plangebiet M10 selbst ist nicht bewegt und liegt bei Werten zwischen 44 und 45 m über



NHN. Der Wasserspiegel des westlich benachbarten Fließes liegt bei 42,2 m und jener der Spree (östlich des Plangebietes) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Der Plangebietsbereich besitzt eine Ausdehnung im Maximum von etwa 100 m in der Achse von Nord nach Süd und in der Breite von etwa 170 m Ost- West.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG Schielochsee	2280 m südöstlich
NSG Spreewiesen südlich Beeskow	2700 m südöstlich
FFH Spree (Nr. 651)	1700 m östlich

### Geologie / Boden

Die Oberfläche des Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeit (Weichseleiszeit) gebildet. An der Oberfläche dieser saalekaltzeitlich ausgeformten und weichselkaltzeitlich überprägten Struktur lagern hauptsächlich Geschiebemergel. Lokal sind sie von Nachschüttsanden (Fein-, Mittelsande) bedeckt. Die sandigen Ablagerungen erreichen Stärken bis 6 m während der Geschiebemergel nur eine Mächtigkeit bis 5 m aufweist.

Die natürlich anstehenden Böden des Spreetales zeichnen sich durch einen sehr geringen Anteil bindiger Substanzen aus, wodurch im Allgemeinen eine hohe Versickerungsleistung aber auch eine hohe Grundwassergefährdung vorliegt. Der Hauptgrundwasserhorizont wird für die Gebiete am Rande Beeskows und darum mit 4 m unter Gelände angegeben und liegt im Umfeld des Plangebietes noch höher.

Die den Naturraum und auch das Plangebiet bestimmenden Substrate sind überwiegend grundwasserbestimmt. Vorherrschende Leitbodenform im Bereich des Bearbeitungsgebietes ist die Sand- Rosterde geringer Güte.

Im gesamten Plangebiet ist anhand der erkennbaren aktuellen und ehemaligen Nutzungen eine jahrzehntelange Beeinflussung der Böden (Gebäude, Flächenbefestigung, Rückbau baulicher Anlagen mit Bodenaustausch, Grünflächenpflege), durch menschliche Tätigkeiten festzustellen. Die Fläche mit ehemaligen Standorten baulicher Anlagen verfügt bis in die Gegenwart nicht über eine Vegetationsdecke. Die Randbereiche sind überwiegend mit Mager- rasen versehen.

Die vom Menschen eingebrachten Sand- Kiesböden des Plangebiets besitzen im Allgemeinen eine schwach entwickelte oder gar keine Humusschicht. Diese ist auch durch langjährig fehlende Nutzung, nicht merklich angereichert worden, da die Abrissarbeiten Teile der Spontanvegetation zerstört haben bzw. diese nicht aufkommen ließen und die restlichen Flächen sehr kurz gemäht werden. Die Substrate sind durch die vergleichsweise grobe Körnung nur gering erosionsempfindlich. Die Böden des Plangebiets besitzen durch fehlendes Puffervermögen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffen. Die ehemals bebauten Flächen sind zwar entsiegelt aber durch Bodenaustausch und fehlende Vegetation geprägt. Vereinzelt werden sie zur Lagerung von Erdstoffen, Steinen und Holz genutzt.

(zum Baugrund s. auch Anlage 3 - Auszug Baugrunduntersuchungen zum Standort)

### Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine natürlichen Oberflächengewässer.

Wenige Dutzend Meter westlich verläuft der Luchgraben mit seiner Niederung, die etwa 2,0 m tiefer als das Plangebiet liegt und damit deutlich feuchter ist. Der Luchgraben verläuft weiter nach Süden und mündet im Beeskower Stadtgebiet in die Spree.

Die Spree, als Gewässers erster Ordnung verläuft östlich des Plangebietes in ca. 2,2 km Entfernung.



Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Geltungsbereich mit Höhen zwischen 44 und 45 m über NN nicht (die relevante Höhe ist mit 41,84 m über NN angegeben). Der Grundwasserflurabstand wird für diese Flächen durch Scholz<sup>1</sup> mit etwa 4 m angegeben, während er in größerer Spreenähe und in der Niederung des Luchgrabens auf 0,5 – 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigt. (s. auch Anlage 3 - Auszug Baugrunduntersuchungen zum Standort). Das Grundwasser ist aufgrund des Charakters und der geringen Stärke der Deckschichten mit geringem Bindemittelanteil gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen im Gebiet etwa 560 mm. Weit über die Hälfte der jährlichen Niederschläge fällt in den Monaten Mai bis September, wenn die Vegetation ihren höchsten Wasserbedarf hat. Aufgrund des Fehlens einer geschlossenen Vegetationsdecke und auch von Gehölzen, erfolgt die Grundwasserneubildung ganzjährig, ohne wesentliche Einflüsse der Vegetation.

### Arten / Biotope

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch die ehemalige Bebauung als Teil eines Standortes industrieller Landwirtschaft und die aktuellen Pflege- bzw. Rückbaumaßnahmen stark anthropogen überformt (z.B. Bodenaustausch, s. a. Boden).

#### *Flora*

Neben den großen, unbefestigten, verdichteten und vegetationslosen Flächen der letzten Rückbaumaßnahmen, bestimmen die umgebenden häufig gemähten Wiesenflächen wesentlich das Bild des Plangebietes. Nur selten, meist in einem schmalen Streifen unmittelbar unterhalb der Einfriedungen, können größere Stauden auftreten. Die dominierende Pflanzenart ist der Schafschwingel (*Festuca ovina*). Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die sehr artenarmen und nur wenig differenzierten Vegetationsflächen werden durch folgende Arten geprägt:

Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Schafgarbe	<i>Achillea filipendulina</i>
Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>

Diese kurze Liste, weist auf besonders robuste Pflanzen hin, die den Belastungen des Standortes gewachsen sind und sich trotz der vom Menschen hier ausgeführte Tätigkeiten ansiedeln konnten.

Alle Flächen sind von dem mehr oder weniger starken anthropogenen Einfluss geprägt und stellen insbesondere nach der Nutzungsaufgabe stark gestörte Sekundärbiotope dar.

---

<sup>1</sup> E.Scholz, Naturräumliche Gliederung Brandenburgs 1962





Gesamtübersicht mit meist häufig gemähten Flächen ohne Gehölze, (Baumreihe außerhalb)



Fläche der kürzlich abgeschlossenen Abrissmaßnahmen ohne Vegetation



Für Lagerungen wird die Fläche immer wieder überfahren (Erdstoffablagerungen)



Nur in einigen Randbereichen sind höhere Stauden vorhanden

Trotz der vom Bodenaustausch ausgehenden unterschiedlichen Standortverhältnisse wird durch intensive Pflege/Mahd der Eindruck einer intensiv gepflegten Fläche, besonders auf den Flächen parallel zum Erschließenden Weg begründet. Die Vegetation lässt auch erkennen, dass am äußersten westlichen Rand, jenseits der Abrissflächen, die Bodenfeuchte höher ist, da hier der Bodenaustausch geringer war oder nicht stattfand und der allmähliche Übergang zur Luchgrabenniederung erfolgt. Diese Flächen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereiches des BP.

Die umliegenden Gärten sind fast vollständig sehr intensiv gepflegt, meist mit streng geschnittenen Hecken eingefasst und aufwändig mit Pflanzen ausgestattet worden.

Weiter südlich der ehemaligen Stallanlagen finden sich in der Niederung um das Fließ die FFH-Lebensraumtypen der Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte in verarmter Ausprägung.

#### *Fauna*

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes können Angaben auf der Grundlage von mehreren Begehungen und Inhalten des Landschaftsplanes sowie weiterer vorliegender Planungen innerhalb des Siedlungsgebietes im Ortsteil Neuendorf gemacht werden.

In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen durch nicht mehr bebaute, und permanent genutzte, aber gelegentlich für Ablagerungen benutzte Flächen bestimmt wird, treten keine besonders hochwertigen und geschützten Biotopkomplexe auf.



Das Plangebiet besteht im Kern, d.h. auf den Offenflächen außerhalb der Abrissstandorte aus einem sehr artenarmen Rasen, der auch nur wenigen Insekten und anderen Wirbellosen als Lebensraum dienen kann. Die hier vorherrschenden Sand-, Kies- und kurz gemähten Rasenflächen schränken auch Rückzugsmöglichkeiten für an den Boden gebundene Tiere ein und stellen selbst für anspruchslose Ubiquisten, wie viele Mäuse, keinen geeigneten Lebensraum dar.

Für die Vögel können die betroffenen Flächen maximal als Nahrungshabitat dienen. Da Bäume und Sträucher fehlen, können sie im Untersuchungsgebiet nicht als Bruthabitate genutzt werden. Für viele an Gehölze gebundenen Arten sind sie überhaupt nicht geeignet. Aber auch für Bodenbrüter sind durch die meist fehlende oder sehr kurz gehaltene Vegetationsdecke sowie Störungen durch Verkehr keine Brutmöglichkeiten gegeben.

Die Nutzung als Nahrungshabitat kann auch durch Fledermäuse erfolgen, die darüber Insekten jagen. Allerdings ist sie durch die artenarme Vegetation auch im Hinblick auf das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse eher arm.

Die hier vorhandenen offenen Flächen sind ohne weitere Nutzung potenziell geeignete Lebensräume für verschiedene Tiergruppen. Sie können als Lebensraum für Insekten (v. a. Ameisen), Spinnentiere und Vögel aber auch Kleinsäuger dienen. Dazu gehören: Waschbär, Igel, Fuchs und Mäuse verschiedener Arten. Wildspuren konnten nicht festgestellt werden (lediglich eine Ausnahme, s. Artenschutzbericht).

Die vorgefundene Mischung von trockenen Wiesen und vegetationsfreien Flächen sowie Erd- und Steinaufschüttungen bietet grundsätzlich auch Potenzial für Reptilien. Gegen deren Anwesenheit sprechen aber die stetige kurze Mahd (wird andernorts zur Vergrämung von Reptilien angewandt), die häufige Umlagerung bzw. der Abtransport von abgeschütteten Massen und Materialien und das Befahren erheblicher Flächenanteile mit schweren Fahrzeugen.

Auffällig wenige Bauten von unterirdisch lebenden Tieren konnten festgestellt werden. Es wird angenommen, dass durch Bodenaustausch und Verdichtung sehr ungünstige Verhältnisse für das Anlegen der Baue bestehen. Hinzu kommt wiederum der Nahrungsmangel auf Grund der artenarmen Vegetation.

Neben den Abrisstätigkeiten im Gebiet selbst, treten als Störfaktoren für die Ansiedlung empfindlicher Arten spielende Kinder sowie frei laufende Katzen auf.

#### Lebensraumqualität:

Grundsätzlich wurde eine sehr geringe Artenvielfalt bei Pflanzen festgestellt, die sich aus der anthropogenen Überformung bzw. dem Austausch von Boden und der intensiven Pflege sowie sporadischer Nutzung ergeben. Nach Beendigung der Abrissmaßnahmen sind die Standortbedingungen wie Mikroklima und Boden auf großen Teilen der Fläche sehr ähnlich. Und ist die Lebensraumqualität für wild lebende Tiere und Pflanzen äußerst gering. Solange das Gelände landwirtschaftlich genutzt wurde, unterlagen die Freiflächen bis in die Randzonen verschiedenen physikalischen und chemischen Belastungen (Tritt, Fahrzeuge, Stoffeinträge, Mahd), die bis heute in geringerem Umfang fortgesetzt werden.

#### Beeinträchtigungen:

Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus der ehemaligen Bebauung mit nachfolgendem Abriss und Bodenaustausch im größten Teil der Fläche. Belastungen durch Menschen und Verkehr treten dagegen durch die nur sporadische Nutzung als Lagerplatz und die Lage am Siedlungsrand zurück.

- \* Abrissflächen mit Bodenaustausch und ohne Vegetation
- \* Zeitweilige Störungen durch Ablagerungen
- \* Bodenverdichtung durch Fahrzeugverkehr
- \* Überschüttung durch Erdstoff-, Holz- und Steinablagerungen



- \* Häufiges Mähen /kurz halten der Vegetationsflächen
- \* Beunruhigung aus benachbarten Wohngrundstücken durch Menschen und Haustiere, insbesondere frei laufende Katzen

#### Leistungsfähigkeit:

Die Flächen des Plangebietes sind durch ehemalige Bebauung, Bodenaustausch und die Art der vorausgehenden Nutzung stark vereinheitlicht und nur mit leichten Variationen der vorherrschenden Vegetationsgesellschaft ausgestattet. In größeren Bereichen fehlt jedoch die Vegetation (Beton, Abbruchflächen). Im gesamten Plangebiet befindet sich die Vegetation nach den Rückbaumaßnahmen, soweit vorhanden, durch intensive Pflege in einem stabilen Zustand. Die natürliche Sukzession ist gestoppt und eine artenarme Wiesenflora, tlw. schütter und mit großer zentraler Offenfläche ohne Pflanzenwuchs, hat sich in herausgebildet. Somit ist der Geltungsbereich im Hinblick auf die Biodiversität bislang sehr homogen. So sind die im Frühjahr 2016 vorgefundenen offenen Sand- /Kiesflächen immer noch offen und werden durch Fahrzeugverkehr und wechselnde Ablagerungen auch nicht (schnell) wieder von Vegetation besiedelt werden. Durch die arme Ausstattung des Lebensraumes und gelegentliche Störungen wird der Geltungsbereich nur mit einer geringen Leistungsfähigkeit bewertet.

#### Empfindlichkeit:

Aufgrund der kurzen Entwicklungszeit der vorgefundenen Vegetationsgesellschaften unter intensiver menschliche Einflussnahme und der fehlenden Strukturen des Plangebietes wird die Empfindlichkeit dieser Lebensräume mit sehr gering bewertet.

#### *Besonderer Artenschutz (s. auch Artenschutzbericht in der Anlage zur Begründung)*

Auf Grund der spezifischen mit erheblichen Beeinträchtigungen verbundenen Nutzung des Geltungsbereiches, der Lage des Plangebietes und seiner artenarmen Vegetation, sind die Aspekte des besonderen Artenschutzes für die betrachtete Fläche gegenüber anderen Standorten für keine der in Brandenburg sonst betroffenen Tiergruppe relevant. Durch die Vorprägung als ehemaliger Landwirtschaftsstandort am Rande eines Siedlungsgebietes wirken verschiedene Faktoren, welche das Plangebiet nördlich des Feldweges nach Birkholz als Lebensraum für die meisten Tiere, insbesondere aber sensible Arten ungeeignet machen. Ungünstig für die Eignung als Lebensraum wirken weiterhin die sporadische Weiternutzung z.B. als Lagerplatz und die intensive Pflege/ häufige Mahd der Vegetationsflächen, ihre floristisch arme, und auch partiell nur sehr geringfügig unterschiedliche Ausstattung.

Andererseits besteht am Westrand über die Niederung eine breite Anbindung an die ausgedehnten Weideflächen mit eingelagerten Gehölzstrukturen. Auch über die Hausgärten der benachbarten Wohngrundstücke ist eine Vernetzung mit anderen Biotopen gegeben. Die spezifischen Standortverhältnisse erlauben jedoch keine Artenszusammensetzung wie jene der relativ ungestörten Offenflächen (auch anderer Bodenverhältnisse!) bzw. wie in den Hausgärten anzunehmen. Durch die geplanten Festsetzungen ist hier eher eine Anpassung besonders an die Ausstattung des besiedelten Bereiches zu erwarten. Allerdings können durch den häufigen Aufenthalt von Menschen auch in Zukunft nur Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit dauerhaft vorkommen.

#### *Herpetofauna*

Ein Vorkommen von Lurchen ist durch das Fehlen von Laichgewässern und die besonders trockene und offene Situation im Plangebiet extrem unwahrscheinlich. Während der Bestandserfassungen Frühjahr 2016 sind keine Vertreter der Herpetofauna festgestellt worden. Die Fläche verfügt temporär über wichtige Ausstattungsmerkmale von Reptilienlebensräumen (voll besonnt, offene Sandflächen, Erd- und Steinhaufen). Andere Faktoren, wie die überwiegend doch fehlenden Rückzugsmöglichkeiten, wiederum der Fahrzeugverkehr und Ablagerungen/Abtransporte sowie die intensive Rasenmahd stehen aber der Nutzung durch Reptilien entgegen. Auch das geringe Nahrungsangebot durch die Artenarmut der Vegetati-



on oder deren völliges Fehlen auf größeren Flächen sprechen gegen eine überdurchschnittliche Eignung der Fläche für diese Wirbeltierklasse.

#### *Fledermäuse*

Für Fledermäuse stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein geeignetes Habitat dar, da geeignete Strukturen für Sommer- oder Winterquartiere nicht vorhanden sind. Die reiche Ausstattung der angrenzenden Niederung und der Wohngebiete/landwirtschaftlichen Anlagen mit Quartiermöglichkeiten und das dortige Nahrungsangebot lassen aber annehmen, dass diese Tiergruppe auch im Plangebietes vertreten ist.

Im Zusammenhang mit der fehlenden bzw. sehr artenarmen Vegetation stellt der Bereich auch nur ein armes Nahrungshabitat (Insekten) dar. Dies insbesondere in Relation zu den feuchteren Flächen in der Niederung des Luchgrabens. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können für die betrachtete Fläche auch bei baulicher Entwicklung ausgeschlossen werden. Die Artengruppe der Fledermäuse wird deshalb nicht von einer teilweisen Bebauung des Areals negativ beeinflusst. Eher besteht die Möglichkeit, dass durch Gärten und Gebäude doch zumindest Sommerquartiere entstehen.

#### *Vögel*

Auch für besteht auf Grund der fehlenden Bäume und Gehölze des Geltungsbereiches kaum geeigneter Lebensraum. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und nur noch gelegentlicher Störung ist zwar die Vergrümpfungswirkung zurückgegangen aber die artenarmen, kurz gemähten Offenflächen bieten für Vögel kaum attraktive Nahrungshabitate.

Die sporadische Nutzung als Lagerplatz, das mehrmalige Mähen und Katzen als Prädatoren erlauben auch Bodenbrütern nicht die Nutzung dieser Flächen. Damit sind auch für diese Tiergruppe durch die geplanten Festsetzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sondern ist eher eine verbesserte Ausstattung für diese zu erwarten.

#### Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Rahmen der forstwirtschaftlichen Standortkartierung wird bei dieser Form (Ostdeutsches Binnenklima) auch vom trockenen Klima des Tieflandes gesprochen und dieses als "Südmärkisches Klima" bezeichnet.

Nach Messdaten der Stationen Müncheberg und Lindenberg beträgt in der Region:

1. die mittlere Monatstemperatur 18 bis 19 °C im Juli und -1,2 im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8,1 °C,
3. das mittlere Jahresmaximum 32,4°C,
4. das mittlere Jahresminimum -17,7°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 560 mm, das statistische Maximum liegt mit 65 mm im Monat Juni.

Die vorherrschende Windrichtung liegt bei Südsüdwest bis Westnordwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 3,5 m/s.

Es handelt sich somit um ein Areal mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern.

Das von der Planung betroffene Areal unterliegt zu überwiegenden Teilen dem lokalklimatischen Charakter einer sehr offenen Fläche mit fehlender oder sehr niedriger Vegetation.

So ist für den gesamten Geltungsbereich von ungehinderter Einstrahlung am Tage und Abkühlung in der Nacht sowie einem daraus folgenden verstärkten Aufheizungseffekt der Oberflächen auszugehen. Die daraus folgenden extremeren Temperaturverläufe und bewirken eine Erhöhung der Verdunstungsrate und eine geringere Luftfeuchtigkeit. Das Plangebiet wird deshalb in Zusammenhang mit den aufgetragenen Bodensubstraten einem trockenen Charakter zugeordnet.

Die Abgas- und Lärmbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr, ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen, da die Entfernung zur Dorfmitte oder stärker befahrenen Straßen groß ist und







Die Verkehrsflächen bleiben wie im Bestand und sind daher neutral für die Bilanz.

Diesen errechneten Werten stehen folgende Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand gegenüber:

Kategorie	Fläche In m <sup>2</sup>	Einschränkung der Bodenfunktionen	anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Ehemalige Gebäudeflächen, Versiegelte Flächen Beton, Bitumen, Plattenbeläge u. ä. Entspricht der aktuellen Situation als befahrene, verdichtete Flächen ohne Vegetation	5.000	100%	5.000
<b>SUMME</b>	<b>5.000</b>		<b>5.000</b>

Im Vergleich zwischen Bestand (Stand vor Abriß der Gebäude und baulichen Anlagen, ca. 5.000 m<sup>2</sup>) und Planung (4.385 m<sup>2</sup>) ergibt sich somit eine nahezu gleichwertige Versiegelungsrate. Damit ist gegenüber dem früheren Zustand zur Zeit des Bestehens der Stallanlage keine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Plangebiet zu erwarten, was u. a. für die Versickerungsleistung von Bedeutung ist.

#### Arten / Biotope

Der Wirkungsgrad der Biotope innerhalb eines Landschaftsraumes ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität der Einzelbiotope bzw. der Biotopkomplexe und deren Vernetzung. Dafür sind die wichtigsten Bewertungskriterien die Seltenheit der vorhandenen Biozönosen, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund. Alle diese Faktoren sprechen im vorliegenden Fall für eine sehr geringe Bewertung.

Der betrachtete Geltungsbereich ist auf Grund seiner in weiten Teilen sehr armen Vegetationsausstattung und des Störungsgrades als aktuell sehr artenarm zu beschreiben. Dabei ist zu beachten, dass durch Rückbaumaßnahmen in einem großen zentralen Bereich frisch abgeräumte Flächen existieren, die keinen Vegetationsbestand aufweisen (Frühjahr 2016). Auch die Nutzung als Lagerplatz und die häufige Mahd der Wiesenflächen verringern die Ansiedlungsmöglichkeiten für wild lebende Tiere und Pflanzen.

Dessen ungeachtet wird durch die geplante Bebauung in den Südwesten und den damit verbundenen Eingriff in den Boden die Lebensraumqualität für die noch vorkommenden Arten beeinträchtigt. Die weniger empfindlichen Arten der Gärten und Siedlungen können hier dennoch mit dem Menschen koexistieren, was insbesondere auf bislang nicht vorkommende Vögel, Insekten, Spinnentiere und einige Kleinsäuger zutrifft. Einige dieser Arten sind auf Gehölze oder vom Menschen geschaffene Strukturen angewiesen, die seltene Naturelemente ersetzen und es ihnen erlauben das artspezifische Brutverhalten durchzuführen. So soll die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (Pflanzgebote, GRZ) zulässige Situation mittelfristig für diese Artengruppen eine ähnliche Lebensraumqualität wie im angrenzenden Bestand entwickeln. Auch die an den Boden gebundenen Arten der Siedlungen und siedlungsnaher Bereiche erhalten durch die nur teilweise Bebauung bzw. Befestigung von Flächen aber gleichzeitig dauerhafte Entwicklung von Grünflächen und Hausgärten neue Ansiedlungs- bzw. Ausbreitungsmöglichkeiten.

Aus den Zielen des besonderen Artenschutzes gehen auf einer durch das Feuerwehr- und weitere Wohngebäude geprägten Fläche die folgenden allgemeinen Maßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften hervor:



Anlage und Förderung von Lebensräumen / Nistplätzen:

- Strukturierung der Baufläche mit Einzelgehölzen (Bäumen), Gruppen und Hecken,
- Anlage von Niststrukturen wie Trockenmauern, Totholzstapeln (Benjes-Hecke), sonnenexponierten Wänden, Holzstapeln u.a.
- Erhaltung von offenen Erdoberflächen und unbefestigten Gehwegen
- zusätzliches Anbringen von Quartieren (Fledermäuse) und Nisthilfen (Vögel) in Grünflächen oder am Gebäude
- Angebot an mikroklimatisch differenzierten Standorten (z.B. Offenflächen, Hecken, verschattete Bereiche)

Förderung des Nahrungsangebotes:

- Duldung und Erhalt von Wildkräutern
- Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden auf den Grünflächen, in Gärten und Verkehrsrandbereichen (Säume)
- Förderung des Trachtangebotes durch Pflanzung bzw. Ansaat von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen, Stauden und Obst

Durch die festgesetzte Pflanzung von 14 Bäumen im Plangebiet kann im Geltungsbereich mittelfristig ein Überschirmungsgrad erreicht werden, der die Wirkungen der Gebäude und befestigten Flächen teilweise kompensiert und den Lebensraum aufwertet. Allein dadurch und die Festsetzung von 100 m lückiger Heckenpflanzungen (60 m absolut) am Westrand des Plangebietes verbessern sich z.B. die Brutmöglichkeiten für viele Vogelarten bzw. werden erstmals geschaffen.

### Klima / Luft

Der fehlende Bestand an Großgehölzen und die Lage am westlichen Siedlungsrand (Hauptwindrichtung) verursachen im Zusammenspiel mit den aufgebrachten eher sandig, kiesigen Substraten ein homogenes trockenes Mikroklima im Plangebiet. Insbesondere die Flächen ohne oder mit schütterer Vegetation können sich auf Grund ungehinderter Einstrahlung aufheizen und verdunsten auch Wasser schneller als die anderen Flächen.

Ogleich eine Bebauung und befestigte Flächen die negativen Effekte verstärken, werden die Errichtung von Gebäuden sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die Oberflächenrauigkeit wesentlich verändern und zur teilweisen, mittelfristig stärker werdenden Überschattung führen. Den negativen Effekten soll entsprechend durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und festgesetzte Pflanzungen begegnet werden, die mittelfristig die angestrebte Überschirmung garantieren. So werden auch im Sinne des Landschaftsbildes und der Strukturvielfalt für die Lebensraumqualität positive Wirkungen erzielt.

### Landschaftsbild

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche des BP Nr. M10 wird im Rahmen der geplanten Festsetzungen ein erheblicher Unterschied im Nahbereich wahrnehmbar sein. Dieser wird von den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden bestimmt, die südlich des erschließenden Weges noch vorhanden sind und im Geltungsbereich systematisch bis dato abgerissen wurden. Für die Gesamtsituation steht eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten, da durch die viele Jahre zurückliegende Nutzungsaufgabe der Ställe und anderer Gebäude bereits deutliche Zerfallserscheinungen auftreten, die Freiflächen brach fielen und auch Vandalismus/Müllablagerungen nicht vollständig vermieden werden konnten.

Im Fernbereich besteht nur eine Sichtbeziehung vom westlichen Weg nach Birkholz, der den Luchgraben quert. Die Wahrnehmbarkeit aus den Mittel- und Fernbereich ist im Übrigen von anderen öffentlichen Wegen nicht gegeben. Durch die Wiederbebauung wird grundsätzlich keine Abweichung zu der städtebaulichen Struktur auftreten, die über Jahrzehnte das Landschaftsbild geprägt hat. Der Bebauungsplan nimmt die alte Siedlungsgrenze, die im Gelände



auch durch einen natürlichen Höhengsprung zur Niederung des Luchgrabens vorgegeben ist, auf und erzeugt keinen Widerspruch zur Eigenheit der gewachsenen Kulturlandschaft in diesem Raum nördlich Beeskows.

Durch die festgesetzte Neupflanzungen von 14 Bäumen und weiteren 100 m lückiger Hecke (absolut 60 m) am westlichen Siedlungsrand weitere integrierte Pflanzungen auf den Wohngrundstücken, sowie dem Gelände der Feuerwehr kann die harmonische Einbindung des größeren Baukörpers (steht im Volumen deutlich hinter den Stallanlagen zurück) in die umgebende Landschaft und die Verbindung zum östlichen Wohngebiet noch weiter verbessert werden.

Die Zulässigkeit neuer Baukörper und der Verlust von Vegetationsfläche werden aber im Nahbereich am erschließenden Weg erhebliche Auswirkungen haben und hier die Siedlung in gleicher Weise wie der angrenzende Bestand verdichten. Auch aus dieser Perspektive sind keine Konflikte im Landschaftsbild zu erwarten und es wird den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes gefolgt, während die im Landschaftsplan vorgeschlagene Nutzung als Grün- und Weideland für das Plangebiet auf Grund der tatsächlichen örtlichen Situation nicht plausibel erscheint.

## **2.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Das Gelände ist vollständig von der hier ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Anlage beräumt worden.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand. Die zukünftige Nutzung im Plangebiet erfordert eine Teilung des Flurstücks 30, Flur 1, Gemarkung Beeskow.

# **3. Planerische Ausgangssituation**

## **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung des Plangebietes als Mischgebiet ermöglichen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. M10 als Mischbaufläche ausgewiesen. (Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen von den Darstellungen des FNP abweichen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich. Der FNP ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist hier nicht der Fall).

Die das Plangebiet des BP M10 umgebenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Norden, Westen, Südwesten direkt angrenzend Landwirtschaftsflächen,
- Südosten Grünflächen,
- Osten direkt angrenzend Mischbauflächen.

Weiter westlich ist eine Hochwasserschutzzone innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche eingetragen (Abstand vom Plangebiet ca. mind. 40m, die Höhenlage des Plangebietes befindet sich mind. 2m über der der Hochwasserschutzzone)

Die nächstgelegene im FNP eingetragene Hauptstraße ist die östlich gelegene Hauptstraße des OT Neuendorf.

Im Bereich des Plangebietes des BP M10 ist im FNP kein Bodendenkmal eingetragen.



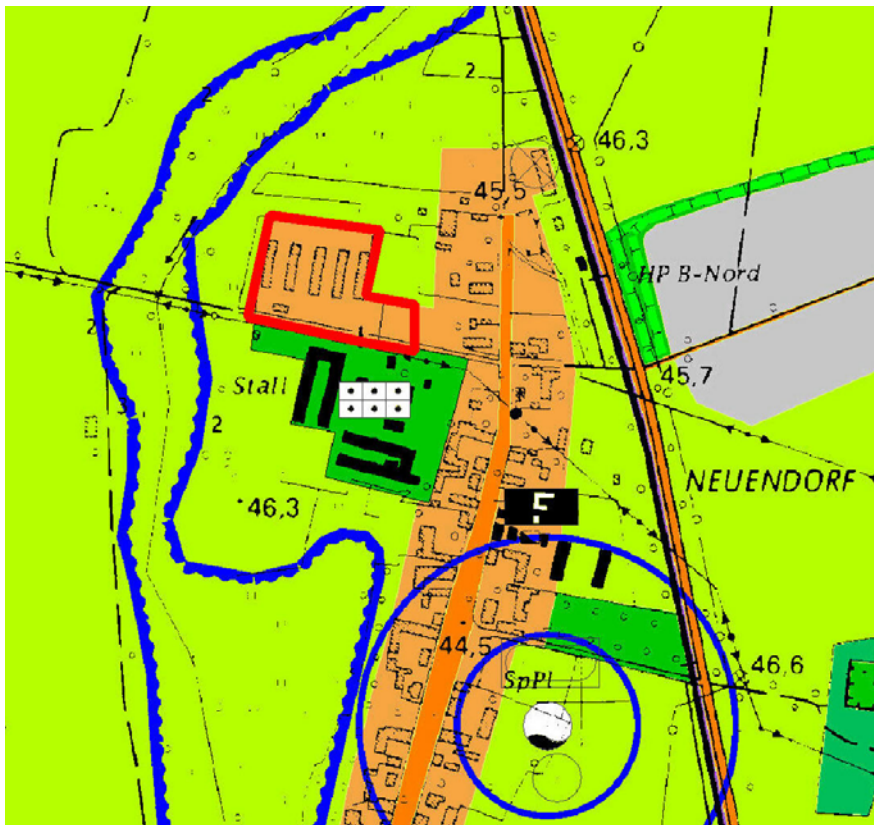


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung = Plangebiet BP Nr. M10)

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### FFH

Das Plangebiet des BP M10 liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind:

- das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ in einer Entfernung von ca. 2.700 m (im Südosten),
- das FFH-Gebiet „Spree“ in einer Entfernung von ca. 1.700 m (im Osten).

Zwischen den FFH-Gebieten und dem Plangebiet liegen die Ortslagen von Neuendorf und Beeskow.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein FFH-Gebiet sind durch die geplanten Maßnahmen somit nicht erkennbar.

#### Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

Das Plangebiet des BP M10 liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:

LSG „Schwiellochsee“	2.280 m südöstlich
NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“	2.700 m südöstlich
NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“	2.630 m nordöstlich

Die Gebiete befinden sich jenseits der Siedlungslagen Neuendorf und Beeskow.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf die genannten Schutzgebiete sind somit nicht gegeben.



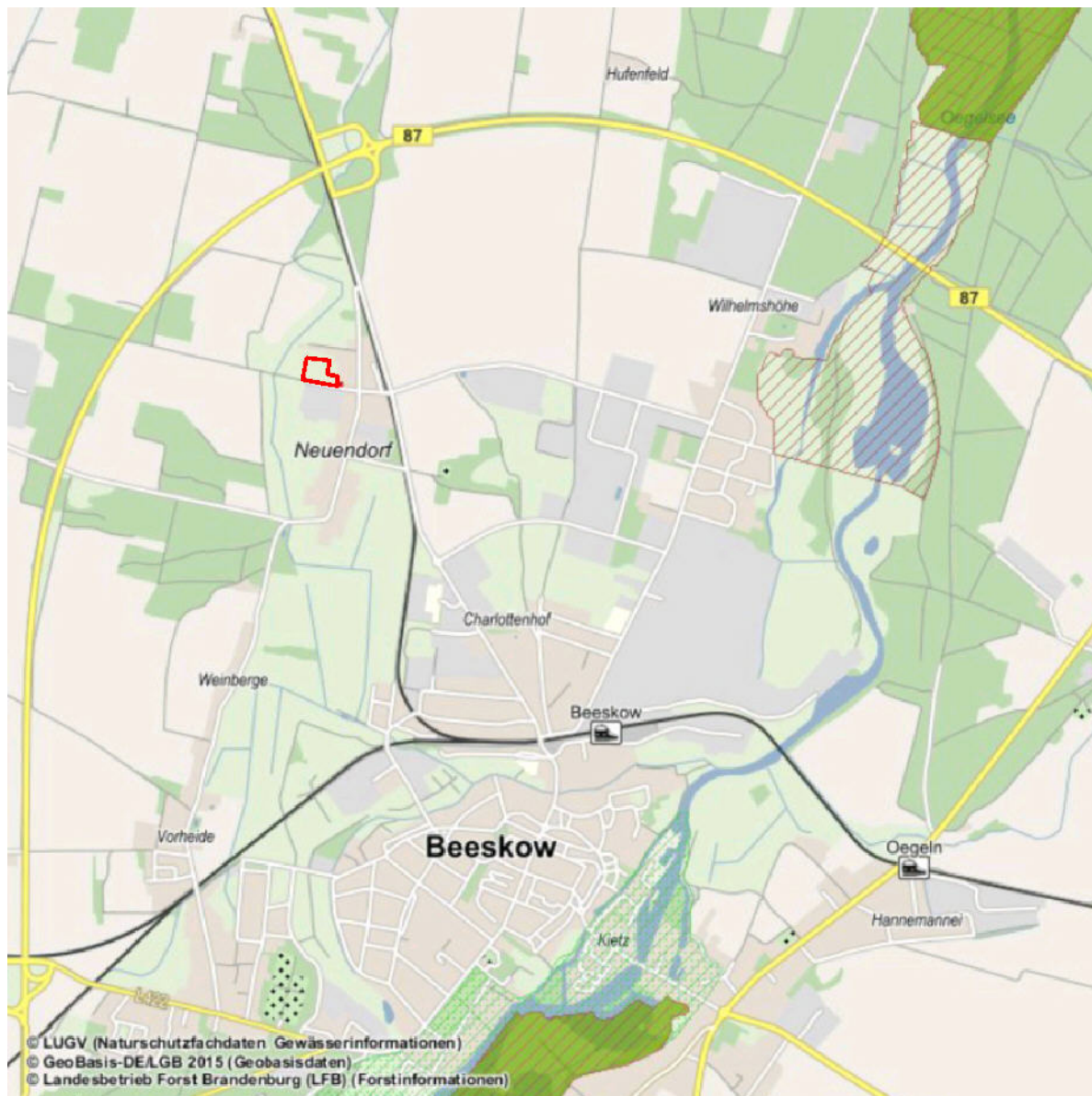


Bild – Lage der Schutzgebiete – BP-Gebiet = rote Markierung  
 LSG = grüne Schraffur, NSG = dunkelgrüne Fläche, FFH = braune Schraffur

### 3.3 Denkmalschutz

#### *Bodendenkmale*

Das Plangebiet liegt nach bisherigem Kenntnisstand nicht im Bereich eines Bodendenkmals. Der *Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz* hat in seiner Stellungnahme vom 07.06.2016 dazu folgende Aussage getroffen:

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Denkmälern zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (24.05.2004) aufmerksam gemacht – Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle/-bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zu-



stand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.

### *Baudenkmale*

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Der *Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz* hat in seiner Stellungnahme vom 07.06.2016 dazu folgende Aussage getroffen:

- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes des BP Nr. M10 „Feuerwehr Neuendorf“ umfasst ehemals bebaute Bereiche einer landwirtschaftlichen Anlage am westlichen Ortsrand von Neuendorf. Die hier vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sind im Zuge der Bauheldfreimachung bereits abgerissen worden.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung: Beeskow

Flur: 1

Flurstück: 30 tlw., 222 tlw.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Landwirtschaftsflächen (Süden, Westen, Norden), alten Stallanlagen (Süden) und Mischbauflächen der Ortslage Neuendorf (Osten) eingeschlossen.

#### **1.2 Planverfahren**

Dem Planverfahren zum BP vorausgegangen ist eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Bereich des nunmehr geplanten BP M10. Hierzu ist durch den Landkreis Oder-Spree mit Schreiben vom 15.01.2016 folgender Bescheid ergangen:

Die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Feuerwehrhauses und 12 Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück Beeskow OT Neuendorf Flur 1 Flurstück 30 wird nicht in Aussicht gestellt.

In der Begründung dazu werden im Wesentlichen folgende Sachverhalte benannt:

- Im rechtsverbindlichen FNP ist der zu bebauende Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt und steht daher nicht im Widerspruch zum beantragten Vorhaben.
- Naturschutz – Die geplante Errichtung eines Feuerwehrhauses + Nebenanlagen und der damit einhergehenden zusätzlichen Inanspruchnahme und intensiveren Nutzung des Grundstücks ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich Stallanlagen, die tlw. schon zurückgebaut worden sind. Auch das gegenüberliegende Grundstück hat alte Stallanlagen, welche sukzessiv zurückgebaut wurden und zukünftig gänzlich entsiegelt und rekultiviert sein werden. Dadurch wurde der Ortsrand erheblich aufgewertet und es können wieder hochwertige Bereiche im Übergang zur freien Landschaft entstehen. Dies würde auch dem Landschaftsplan entsprechen, der für diesen Bereich Dauergrünland bzw. eine extensive Wiesen- oder Weidennutzung vorsieht. Durch die geplante Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück im Außenbereich wird das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt und dauerhaft verändert. Diese Entwicklung würde eine Verdichtung und



Ausdehnung der Bebauung in den sensiblen Außenbereich nach sich ziehen. Das Vorhaben beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft.

Da die Bauvoranfrage somit negativ entschieden wurde, eine Bebaubarkeit des Areals in Abwägung aller bekannten Fakten im Rahmen der Aufstellung des FNP durch die Stadt Beeskow durch die Ausweisung einer Mischbaufläche im bereits bebauten Bereich vorgesehen ist, hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die durch die uNB dargestellte Renaturierung für dieses Areal war bislang keine Option für die Stadt Beeskow. Da es um die Nachnutzung einer städtebaulichen Brachfläche (nicht mehr nachnutzbare Gebäude und bauliche Anlagen) im Siedlungsgefüge von Neuendorf geht, hat sich die Stadt Beeskow dazu entschlossen, einen Bebauungsplan auf der Basis des § 13a BauGB aufzustellen. Die anderen für eine Aufstellung eines BP nach § 13a BauGB notwendigen Parameter werden aus der Sicht der Stadt Beeskow ebenfalls eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20000 qm – im BP „Feuerwehr Neuendorf“ liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 2.923 qm, unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO bei ca. 4.385 qm) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. M10 ist am 01.03.2016 gefasst worden

Nach Behandlung im Bauausschuß am 22.03.2016 wurde der Auslagebeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2016 gefasst.

Nach Vorliegen des Auslagebeschlusses wurde die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslage vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 beteiligt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 06.05.2016.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

*Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung*

- Die Stadt Beeskow strebt die Aufstellung des BP im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB an. Nach dieser Vorschrift kann ein BP für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 nun erstmals den Begriff der Innenentwicklung konkretisiert und dabei den Zugriff auf den Außenbereich durch BP der Innenentwicklung jedenfalls grundsätzlich unterbunden. „Der Gesetzgeber grenzt BP der Innenentwicklung von BP ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortbildung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die für BP der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 (1) BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungs-





plan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen BP abgelöst werden soll.... Dem BP der Innenentwicklung ist ... die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gilt ... auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine Einbeziehungssatzung (§ 34(4) Nr. 3 BauGB) in Betracht kommt. Eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht.“

- Die auf der Fläche ehemals befindliche Bebauung, bestehend aus 5 Stallanlagen und Nebenanlagen lag außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und nahm auch nicht am Siedlungszusammenhang i.S.v. §13a BauGB teil.
- Schlussfolgernd ist die beabsichtigte Aufstellung des BP Nr. M10 nicht im beschleunigten Verfahren möglich. **(1a)**
- Die Festsetzung Nr. 3 ist unbestimmt und überschreitet die durch § 9 ermöglichten Festsetzungen. Die baulichen Anlagen sind vornehmlich innerhalb des Baufensters zu errichten. Lediglich untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) können außerhalb zulässig sein (§ 23 BauNVO). Dass diese nur zulässig sind, wenn sie der Feuerwehr der Stadt Beeskow zugehören ist planungsrechtlich nicht festsetzbar. **(1b)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde*

- Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der freien Landschaft. Es stellt somit keine überplanbare Fläche i.S.d. § 13a BauGB dar (BVerwG, Urteil v. 15.11.2015). **(2a)**
- Da in den vorliegenden Unterlagen bereits die Versiegelungsrate ermittelt worden ist und Pflanzmaßnahmen festgelegt worden sind, sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt ist, kann auf den Umweltbericht verzichtet werden. Die Standorte der festgesetzten Pflanzungen sollten auch im Plan dargestellt werden. **(2b)**

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

- Im Punkt 3.1.2 wird festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. diese Festlegung kann nur getroffen werden, wenn nachgewiesen ist, dass dies auf dem Grundstück möglich ist und mit der Wasserbehörde ein Einvernehmen hergestellt wurde. Dies ist hier nicht der Fall. (Möglichkeiten der Anpassung an die fachlichen Anforderungen – Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Wasserbehörde durch Einreichung aussagefähiger Unterlagen zur Versickerungsfähigkeit des auf den Grundstücken anstehenden Bodens.) **(3)**

*Landkreis Oder-Spree, Ordnungsamt, SG Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz*

- Die Stadt Beeskow hat als Träger des örtlichen Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Diese ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

*Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt*

- Für eine Teilfläche von 4.500 m<sup>2</sup> Grünland des Flurstücks 30, Flur 1 ist im Landwirtschaftsamt ein Landpachtvertrag nach dem Landpachtverkehrsgesetz angezeigt worden. Der Pächter ist durch die Stadt Beeskow (Verpächter) rechtzeitig über das geplante Bauvorhaben zu informieren, damit er es in seiner Betriebsplanung entsprechend berücksichtigen kann.

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5*

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festsetzungen.
- Die geplante Siedlungserweiterung schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an. Das Ziel 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt. Die Planungsziele berücksichtigen durch die Nachnutzung einer zivilen Konversionsfläche der Landwirtschaft die Grundsätze der Raumordnung (Grundsatz 4.4 (1) LEP B-B – Nachnutzung militärischer und ziviler Konversionsflächen im räumli-



chen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung; Ziel 4.2 LEP B-B - neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; Ziel 2.9 LEP B-B – Einstufung der Stadt Beeskow als Mittelzentrum)

- Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

#### *Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree*

- Die Stadt Beeskow übernimmt lt. Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Siedlungsflächen nach Ziel 4.5 (1) LEP B-B zulässig. Das Vorhaben ist an die Siedlung Neuendorf angeschlossen und entspricht damit dem Ziel 4.2 LEP B-B. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### *Landesamt für Umwelt*

- Wasserwirtschaft – Im Geltungsbereich befindet sich keine hydrologische Meßstelle des LFU. Baugrunduntersuchungen sind für die Ausführungsplanung empfehlenswert, da sich westlich des Planareals ein Niederungsbereich mit dem Luchgraben anschließt. Höhere Grundwasserstände nach Extremniederschlägen und Rückstauerscheinungen im Luchgraben sind nicht ausgeschlossen. Das Planum liegt nicht unmittelbar im Einflußgebiet HQextrem der Spree. **(4)**
- Immissionsschutz – die Stadt Beeskow beabsichtigt mit dem BP die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrdepots sowie von Wohngebäuden in der westlichen Ortslage des OT Neuendorf. Der Geltungsbereich ist nördlich, südlich und westlich überwiegend von Grünflächen umgeben. Östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, südlich brachliegende Stallanlagen. Nördlich in einer Entfernung von ca. 1000 m bzw. 850 m befinden sich insgesamt 22 Windenergieanlagen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen bzw. gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belasten bzw. beeinträchtigen könnten. Bei Feuerwehren handelt es sich grundsätzlich um soziale Einrichtungen, die dem Allgemeinwohl dienen. Derartige Geräusche sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht i.d.R. sozialadäquat, d.h. die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Emissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden jedoch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sollten zur Konfliktvermeidung seitens der Stadt die Möglichkeiten des Betriebs auf dem Feuerwehrgelände geprüft und entsprechend vereinbart werden (z.B. Gebäudeplanung und –ausrichtung, Einsatz des Martinhorns nachts, nicht innerhalb des Betriebsgeländes bzw. Anliegerstraßen, Umfang von Reparatur- und Wartungsmaßnahmen sowie Technischeinweisungen auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der Ruhe- bzw. Nachtzeiten). Zur Bewertung der Immissionssituation in Bezug auf die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Windenergieanlagen wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Diese hat im max. Betriebszustand aller Windenergieanlagen für das Plangebiet ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Forderungen oder Bedenken.

#### *Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe*

- Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Reudnitz – Erlaubnis zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen, Rechtsinhaberin: Bayerngas AG. Derzeit existiert für das Feld ein zugelassener Hauptbetriebsplan für Aufsuchungstätigkeiten auf dem Gebiet der Stadt Beeskow.

#### *Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde*

- Da kein Wald i.S.d. LWaldG betroffen ist, bestehen keine forstbehördlichen Einwände gegen das Vorhaben.

#### *Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände*

- Die Planfläche war ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Bereich, die ehemals hier befindlichen Stallanlagen und Nebengebäude sind bereits zurückgebaut. Das urban deut-



lich vorgeprägte Plangebiet erfährt somit eine Nachnutzung. Die Verbände begrüßen die Nachnutzung bereits vorgeprägter Flächen, wenn dadurch die Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen vermieden werden kann. Die Fläche liegt außerhalb geschützter Biotope und Schutzgebiete und gehört somit nicht zu den naturschutzfachlich wertvollen Flächen.

- Die Ansicht der Kommune, dass es sich um eine Entwicklung des Innenbereichs handelt wird nicht geteilt. Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich. Somit bedarf die Planung eines Umweltberichts/ Grünordnungsplanes und/ oder einer Eingriffs-/Ausgleichsplanung.
- Für das Feuerwehrdepot kann ein öffentliches Interesse geltend gemacht werden und somit auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Die Errichtung von 2 baurechtlich nicht privilegierten Eigenheimen im Außenbereich wird aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Hier sind öffentliche Belange nicht begründet. Der Unterlage kann nicht entnommen werden, wie man das Baurecht für die 2 Wohngrundstücke herleiten will, wenn man die Fläche zum Außenbereich zurechnet.
- Die Verbände fordern daher die Erstellung grünordnerischer Unterlagen. **(5a)**
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine komplette Eingrünung mit einer Gehölzhecke an nördlicher und westlicher Außengrenze des Plangebietes sinnvoll. Die Hecke sollte mindestens 3-reihig sein, kann zusätzlich Lesesteinhaufen und Ansitzwarten enthalten. Es sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten möglichst regionaler Herkunft zu pflanzen. Eine mind. 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist festzusetzen. **(5b)**

#### *IHK Ostbrandenburg*

- Am Standort Neuendorf 21 a befindet sich ein Landschafts- und Gartenbaubetrieb.

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

- Zum BP gibt der Verband seine Zustimmung. Bei der geplanten Versickerung des Regenwassers auf dem Plangebiet werden die Belange des Verbandes nicht direkt berührt.

#### *Landesbetrieb Straßenwesen*

- Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht berührt.

#### *Landesamt für Umwelt, Abteilung Großschutzprojekte*

- Das Vorhaben befindet sich nicht im Zuständigkeitsbereich der Behörde.

#### *GDMcom*

- Die GDMcom handelt in Vollmacht der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.
- Das Vorhaben berührt keine Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.

*Zu (1a) und (2a)* - Die Einschätzung des Landkreises zur Lage des Plangebietes werden von der Stadt Beeskow nicht geteilt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Brache in der Siedlung Neuendorf. Ziel der Bauleitplanung ist die Wiedernutzbarmachung dieser ehemals durch landwirtschaftliche Bauten gekennzeichneten Fläche im Siedlungszusammenhang der Ortslage Neuendorf. Diese Siedlungsfläche hatte / hat keinen Abstand zur Ortslage Neuendorf sondern war/ ist deren Bestandteil. Durch die Planung wird die Siedlung nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die Stadt Beeskow führt das Verfahren nach § 13a BauGB weiter.

*Zu (1b)* - Die Festsetzungen für den Bereich MI 2 werden wie folgt geändert: das im Entwurf März 2016 dargestellte Baufeld wird zukünftig als BF1 bezeichnet. Hierfür wird festgesetzt, dass hier das Hauptgebäude des Grundstücks anzuordnen ist. Weiterhin wird ein Baufeld BF2 eingeordnet = Gesamtfläche MI2 minus BF1 unter Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3m (straßenseitig wird die Baugrenze vom BF1 aufgenommen = 4,00m Abstand zur Flurstücksgrenze). Hier sind weitere bauliche Anlagen möglich, Hauptgebäude sind hier nicht zulässig. Dies entspricht inhaltlich dem bereits zur Beteiligung vorgelegten Entwurf zum BP.

*Zu (2b)* - Die erste Aussage wird positiv zur Kenntnis genommen. Da die Stadt Beeskow bei ihrer Auffassung, das Verfahren nach § 13a zu ende zu führen bleibt, muß kein Umweltbe-



richt angefertigt werden (auf den die uNB entsprechend ihrer Stellungnahme ja auch verzichtet). Die Standorte der festgesetzten Pflanzungen (textl. Festsetzung Nr. 4) sind im Text der Festsetzung verortet, eine nochmalige Darstellung in der Planzeichnung erübrigt sich damit. Die Standorte der festgesetzten Pflanzungen (textl. Festsetzung Nr. 5) sind bewusst nicht örtlich fixiert und können in der Gesamtgrundstücksgestaltung eingeordnet werden. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt somit ebenfalls nicht.

*Zu (3)* - Im Rahmen der bisherigen Planung zum Standort wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich (ggf. über flache Mulden). (Auszug Baugrunduntersuchungen s. Anlage 3 zur Begründung)

*Zu (4)* - Die Stadt Beeskow hat im Rahmen der bisherigen Planung zum Standort Baugrunduntersuchungen vorgenommen. (Auszug aus dem Gutachten s. Anlage 3 zur Begründung)

*Zu (5a)* - Die Einschätzung des Landesbüros zur Lage des Plangebietes und zur Einschätzung, dass es sich nicht um einen BP der Innenentwicklung handelt, werden von der Stadt Beeskow nicht geteilt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Brache in der Siedlung Neuendorf. Ziel der Bauleitplanung ist die Wiedernutzbarmachung dieser ehemals durch landwirtschaftliche Bauten gekennzeichneten Fläche im Siedlungszusammenhang der Ortslage Neuendorf. Diese Siedlungsfläche hatte / hat keinen Abstand zur Ortslage Neuendorf sondern war/ ist deren Bestandteil. Durch die Planung wird die Siedlung nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die „Privilegierung“ von Bauvorhaben ist nicht die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB. Die Stadt Beeskow führt das Verfahren nach § 13a BauGB weiter. Im Verfahren sind Bewertungen zu Natur und Landschaft vorgenommen worden. In der Stellungnahmen der uNB LOS sind diese positiv bewertet worden.

*Zu (5b)* - Die Ansicht der Verbände zur kompletten Eingrünung wird durch die Stadt Beeskow nicht geteilt. Im Norden schließen sich weitere gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen an, nur im Westen erfolgt ein Übergang in die freie Landschaft (hier ist die Hecke – textl. Festsetzung Nr. 4 - festgesetzt). Die 3-Reihigkeit wird in die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen (der Passus „die Verwendung von Laubgehölzen, standortgerecht und einheimisch“ ist bereits Bestandteil der Festsetzung). Die 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird in die Begründung aufgenommen.

## **2. Intention des Planes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände am westlichen Ortsrand von Neuendorf für die geplante bauliche Anlage der örtlichen Feuerwehr und für 2 Eigenheime Planungsrecht geschaffen werden.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,44 ha.

Durch die geplante Entwicklung wird keine Erweiterung der versiegelten Flächen im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand (vor Abriß der landwirtschaftlichen Anlagen) zugelassen. Es wird eine siedlerisch vorgeprägte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es erfolgt keine Siedlungserweiterung nach außen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen werden aufgrund der geplanten Anlagen nicht notwendig.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind auf gemischte Bauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen.

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Mischgebiet) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen, der Siedlungsstruktur von Beeskow OT Neuendorf in diesem Bereich (Mischung von Wohngebäuden, meist Eigenheimen und Wirtschaftsgebäuden, oft landwirtschaftlicher Natur). Damit wird der Neubau



eines Feuerwehrgebäudes, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen für Übung und Betrieb, und von 2 Eigenheimen vorbereitet.

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

Für die geplante Nutzung ist es nicht notwendig, Ergänzungen der öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen. Die bestehende Verkehrsfläche wird, soweit im Plangebiet gelegen, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ausweisungen hierfür erfolgen im BP wie durch den Bestand vorgegeben.

Da im Plangebiet kein prägender Baumbestand vorhanden ist, entfallen Festsetzungen zum Erhalt. Zur Verbesserung der Bestandssituation werden jedoch Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken vorgenommen.

### **3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege

#### **3.1.1 bauliche Nutzung**

*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage am Rand einer ländlichen Siedlungsstruktur und des Charakters der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (Wohnen und ländliche Wirtschaftseinheiten) einfügen. Da der Bebauungsplan in einem Bereich ohne zentrale Funktionen für den Ort entwickelt wird, werden n. § 6 BauNVO Abs. 2 zulässige Nutzungen (Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,2 wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zum umliegenden Bestand gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprechen. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate im Bestand (vor Abriß zur Baufeldfreimachung) in diesem Bereich ergibt sich durch die geplante Entwicklung keine Erhöhung der Versiegelungsrate.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Umfeld/ Nachbarschaft im OT Neuendorf, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen (für MI1 – hier sind 2 Eigenheimgrundstücke vorgesehen) und max. Firsthöhen (12 m über Gelände für MI1 und 10 m über Gelände für MI2) festgesetzt.



### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an die Umgebungs-Bebauung und an den Standort angepasste GRZ; MI1 0,3, MI2 0,2) bestimmt.

Im MI1 wird das Baufeld straßenbegleitend ausgerichtet.

Im MI2 wird das Baufeld BF1 (vorgesehen für Hauptgebäude) straßenbegleitend und zum Ort hin orientiert ausgewiesen. Dadurch wird der Bereich zur Landschaft hin von dominanten Hochbauten freigehalten. Im Bereich des Baufeldes BF2 sind sonstige bauliche Anlagen/ untergeordnete Gebäude zulässig. Damit sollen auch die Nebenfunktionen der geplanten Feuerwehr abgesichert werden. Dies ist eine Verbesserung zur ehemals vorhandenen Situation durch die Stallbauten.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Die dörfliche Struktur der benachbarten Siedlungslage gibt hier keine Struktur vor.

Die geringe GRZ sichert dabei einen hohen Flächenanteil für die Vegetation und auch ausreichend Möglichkeiten für eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

### *Gestalterische Festsetzungen*

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 81 der BbgBO werden im Plangebiet lediglich für Einfriedungen vorgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren.

### **3.1.2 Verkehr/ Erschließung**

#### *Verkehr*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßensystem in Beeskow OT Neuendorf. Das Plangebiet liegt direkt an der Verkehrsstrasse „Neuendorf“ an.

Die geplanten Mischbereiche (MI1 und MI2) bieten Entwicklungsraum für insgesamt 2 Eigenheime und eine geplante Anlage für die örtliche Feuerwehr. Dies wird keine signifikante Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Verkehrsstrasse „Neuendorf“ zur Folge haben. Das Plangebiet des BP M10 ist durch die unmittelbar anliegende Verkehrsfläche an die Hauptstraße des OT Neuendorf angebunden. Die Verkehrsstrassen des OT Neuendorf münden in die Fürstenwalder Straße (B168) als nächstgelegene überregionale Straße.

Die Verkehrsstrasse „Neuendorf“ besitzt im Plangebietsbereich des BP M10 keinen Geh- oder Radweg und ist lediglich mit Schotter befestigt. Ein darüber hinausgehender Ausbau ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. Der Zustand ist befriedigend.

Zur Umsetzung der Planung ist es somit nicht notwendig, neue Verkehrsstrassen/ öffentliche Grundstücke für Verkehrsanlagen anzulegen.

Im BP (Festsetzungen der Planzeichnung) erfolgt keine weitere Aufteilung der Straßenverkehrsfläche.

#### *Ver-/Entsorgung*

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das Plangebiet im OT Neuendorf grundsätzlich gesichert ist. Durch die geringen Kapazitäten der geplanten Einrichtungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet.



Dies wird im Grundsatz durch die Stellungnahmen der Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt. Besonderheiten bei der Feuerwehnutzung sind zu beachten.

#### *E.DIS AG, Region Ost Brandenburg*

- Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG.

#### *EWE Netz GmbH*

- Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für die Erschließung neuer Gebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegt Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anfrage werden Bestandspläne ausgegeben. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20cm) zu den Leitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.
- Neu zu verlegende Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen (öffentliche Flächen) mit einer Überdeckung von 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte versucht werden, Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen muß so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten (Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen, u.a.) problemlos durchgeführt werden könne. Empfohlen wird Beton- oder Natursteinpflaster. Armaturen (z.B. Schieber) sind entsprechend der Vorgaben der EWE zu sichern. Hinweis für die Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege - Die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse kann technologisch bedingt erst nach Fertigstellung der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlußraumes im Haus erfolgen.

#### *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland*

- Abwasser – Das BP-Gebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Für den Zeitraum der abwasserseitigen Erschließung des Gebietes ist die erweiterte Nutzung für Wohnbebauung maßgeblich. Da die Entsorgung über eine Druckentwässerung erfolgt, ist die technische Anbindung des Feuerwehrgerätehauses als einzige Abwasserquelle nicht möglich, da die geringen Abwassermengen das System (Anbindung an die Verbindungsleitung Birkholz-Neuendorf) verstopfen lassen. Für den Zeitraum der alleinigen Nutzung des Geländes mit einem Feuerwehrgerätehaus sollte die Abwasserentsorgung mobil erfolgen.
- Trinkwasser – Hinter der letzten Bebauung befindet sich ein Trinkwasser-Hausanschluß in einem Wasserzählerschacht. Dieser Anschluß dient der Versorgung des bisherigen Festplatzes und könnte zur Versorgung des Feuerwehrgerätehauses genutzt werden.
- Die TW- und AW-Anlagen des Feuerwehrgerätehauses sind in Absprache mit dem WAZV so zu errichten, dass eine spätere Anbindung an das neu zu verlegende Trink- und Abwasserleitungsnetz ohne zusätzliche erhebliche Aufwendungen möglich ist. Die abwasserseitige Erschließung ist über eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem WAZV zu sichern.

#### *Deutsche Telekom AG*

- Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
- Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:
  - In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baum-



pflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Telekom mind. 4 Monate vor Beginn angezeigt wird.

### *Niederschlagswasser*

Im Plangebiet des BP Nr. M10 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine zum ehemaligen Bestand analoge Versiegelung vorbereitet wird, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort flächenhaft stattfinden kann. (zur Bodenbeschaffenheit s. auch Anlage 3 zur Begründung - Auszug Baugrunduntersuchungen zum Standort)

Sollte die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke notwendig werden, so bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 66 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

### **3.1.3 Emissionen**

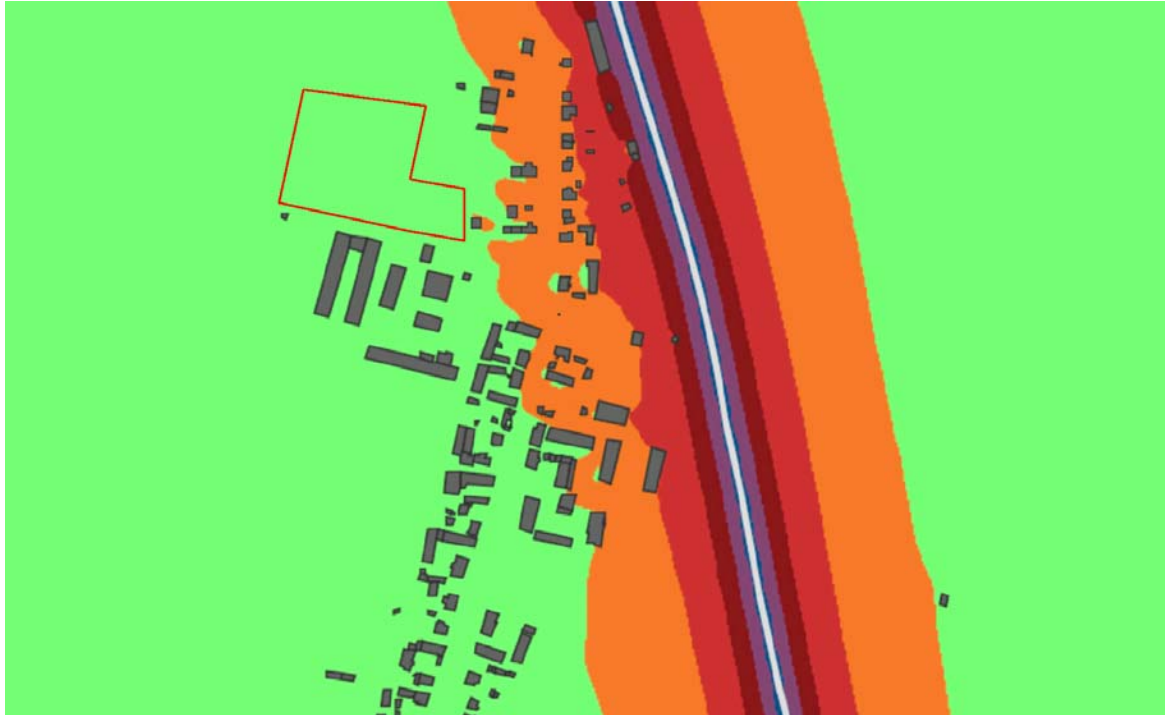
Das Plangebiet liegt in einiger Entfernung zur Fürstenwalder Straße (ca. 200 m).

Anhand der Lärmkartierung im Land Brandenburg 2012 wird überprüft, ob Richtwertüberschreitungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet des BP M10 gegeben sind.





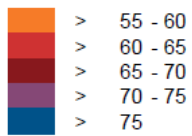
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den bebauten Bereich des BP M10 auf:



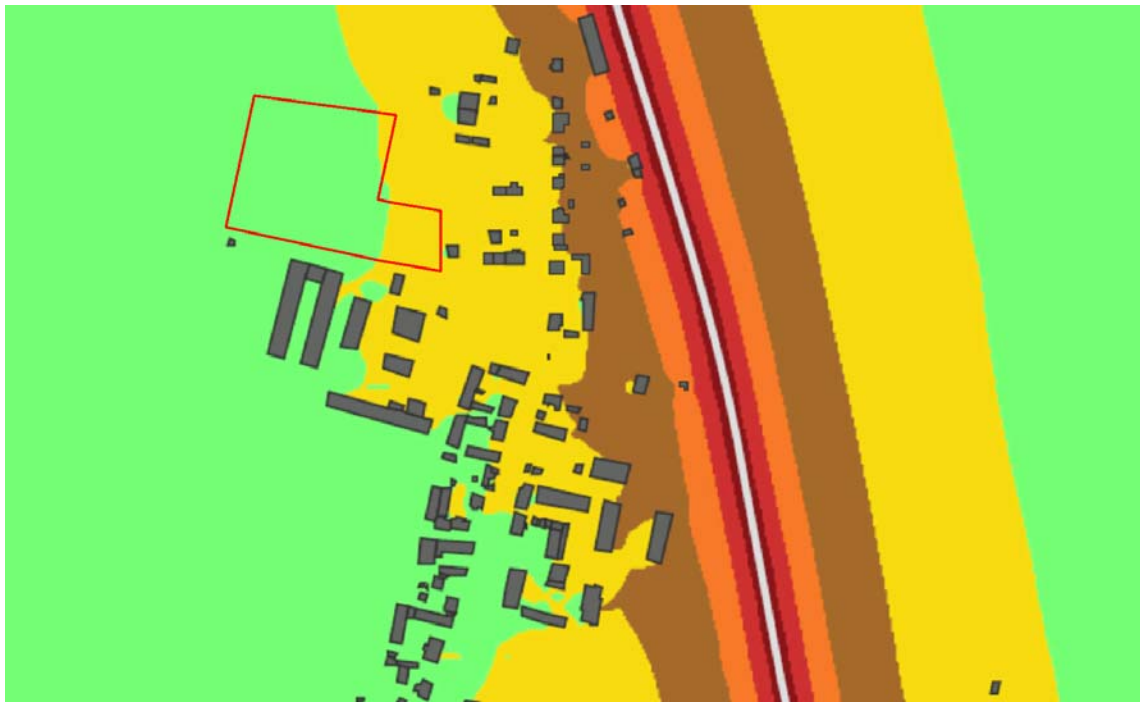
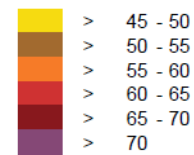
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012



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



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



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{Night}$ , LUGV 2012



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

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

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP M10 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus den strategischen Lärmkarten für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder  $L_{DEN}$  (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet tags lediglich Werte unter 55 dB(A) erreicht werden, in der Nacht im östlichen Plangebietsteil unter 50 dB(A), sonst unter 45 dB(A).

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht überschritten, es müssen keine Maßnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden.

Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen, zu berücksichtigende Windenergieanlagen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes. Die zu erwartenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den dem Plangebiet benachbarten Wiesen und Ackerflächen sind zu tolerieren.

Die geplante Nutzung im Plangebiet ist durch die üblichen Emissionen eines Mischgebietes (Wohnen und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) geprägt. Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich durch die Entwicklung im Plangebiet lediglich um 2 bis max. 4. Daneben sind Einrichtungen der örtlichen Feuerwehr geplant. Hier anfallende Emissionen sind zu tolerieren. Bei Feuerwehren handelt es sich grundsätzlich um soziale Einrichtungen, die dem Allgemeinwohl dienen. Derartige Geräusche sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht i.d.R. sozialadäquat, d.h. die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Emissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden jedoch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sollten zur Konfliktvermeidung seitens der Stadt die Möglichkeiten des Betriebs auf dem Feuerwehrgelände geprüft und entsprechend vereinbart werden (z.B. Gebäudeplanung und –ausrichtung, Ein-



satz des Martinhorns nachts, nicht innerhalb des Betriebsgeländes bzw. Anliegerstraßen, Umfang von Reparatur- und Wartungsmaßnahmen sowie Technikeinweisungen auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der Ruhe- bzw. Nachtzeiten).

Damit sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet keine Maßnahmen notwendig, die dem Schutz der Nachbarschaft zum Plangebiet dienen würden.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen nicht notwendig.

### 3.1.4 Umweltbelange

Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Summe versiegelte und teilversiegelte Flächen Bestand*	ca. 5.000 qm
- Summe mögliche Versiegelung Planung	4.385 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	0 qm

(\*Bestand bemisst sich nach dem Zustand vor der vorgezogenen Baufeldfreimachung)

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit Baumverlusten zu rechnen, trotzdem sind im BP M10 zur Verbesserung der Situation Festsetzungen zu Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern getroffen worden.

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

Durch die Entwicklung des BP M10 erfolgt die Nachnutzung einer Siedlungsbrache (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb).

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung einer Mischbaufläche mit Anlagen der örtlichen Feuerwehr und max. 2 Eigenheimgrundstücken planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. M10 als Mischbaufläche ausgewiesen. Damit entsprechen die Darstellungen des FNP den Festsetzungen des BP M10. Die Festsetzungen des BP M10 sind aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow entwickelbar.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### *Allgemeines*

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

##### *Lärm*

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der benachbarten Nutzungen und der geplanten Nutzungen im Plangebiet sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Durch das Vorhaben werden keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen.

##### *Regenwasser*

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert.

#### **2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine grundsätzliche Änderung der Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Erschließungstrassen. Das Plangebiet ist unmittelbar an der Verkehrsstrasse „Neuendorf“ angeschlossen. Der Charakter dieser Straße als Anliegerstraße (und im weiteren als „Feldweg“ Richtung Birkholz) wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern.

Die Umsetzung der Planung erfordert nicht die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen (Straßen).

Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung der Planung im Bereich der Verkehrsstrasse „Neuendorf“ keine wesentlichen Auswirkungen, auch die absoluten Verkehrsbewegungen bleiben auf einem sehr niedrigen Level.

#### **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine siedlerisch vorgeprägte Fläche (Innenentwicklungslage, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) siedlerisch nachzunutzen. Entsprechend Vornutzung und Umgebung wird diese Nutzung moderat ausfallen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist nur mit sehr geringen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhaben entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Nachnutzung von Flächen in einem Siedlungsbereich erfolgt. Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), auf dessen Basis das BP-Verfahren zum BP M10 „Feuerwehr Neuendorf“ durchgeführt wird, gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).



Durch den Bebauungsplan Nr. M10 ist nicht mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

**MI 1**

Größe MI 1 2.261 m<sup>2</sup>

Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 2.261 m<sup>2</sup> = 1.017 m<sup>2</sup>

**MI 2**

Größe MI 2 11.227 m<sup>2</sup>

Zul. GRZ 0,2 + 0,1 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 11.227 m<sup>2</sup> = 3.368 m<sup>2</sup>

Summe

= 4.385 m<sup>2</sup>

Die Verkehrsflächen bleiben wie im Bestand und sind daher neutral für die Bilanz.

Demgegenüber stehen Einschränkungen der Bodenfunktion im Bestand wie folgt (MI1 und MI2):

Kategorie	Fläche In m <sup>2</sup>	Einschränkung der Bodenfunktionen	anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
Ehemalige Gebäudeflächen Versiegelte Flächen Beton, Bitumen, Plattenbeläge u. ä. Entspricht der aktuellen Situation als befahrene, verdichtete Flächen ohne Vegetation	5.000	100%	5.000
<b>SUMME</b>	<b>5.000</b>		<b>5.000</b>

Im Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich somit eine nahezu gleichwertige Versiegelungsrate, eine Verschlechterung der Bodenfunktionen im Plangebiet ist somit nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals innerhalb des Plangebietes nicht mit der Fällung von Bäumen zu rechnen. Demgegenüber sind im Plangebiet 14 Bäume und eine Baumhecke (lückig 100m, absolut 60 m mit min. 10 Bäumen) neu zu pflanzen. Dabei ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege abzusichern.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Durch die geplante Entwicklung sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen notwendig.

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird durch die B-Planung bei Beachtung der Aussagen zum Artenschutz nicht vorbereitet.



## 4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 14.434 qm

Davon:

- Mischgebiet 13.488 qm
- Verkehrsfläche 946 qm

*Geplante Nutzungen*

Mischgebiet (Standort für die örtliche Feuerwehr und 2 Eigenheimgrundstücke)

## 5 Durchführung

*Durchführung von Kompensationsmaßnahmen*

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Anwendung des § 13 a BauGB nicht vorgesehen.

*Durchführung der Gesamtmaßnahme*

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP M10 zu rechnen. Mit einem Baubeginn ist spätestens im Frühjahr 2017 zu rechnen.

*Kosten*

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch die Stadt Beeskow getragen.

## V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /39)



**Anlagen:**

Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Beitrag

Anlage 2 – Artenschutzprüfung

Anlage 3 – Auszug Baugrunduntersuchungen zum Standort



### **Vorabangaben als Rechengrößen BV FFW- Neubau Neuendorf b. Beeskow:**

Geologisches Modell:

Ablagerungen im Bereich der „Beeskower Platte“ und der Spreeniederung ohne bedeutende bindige Einlagerungen. Es stehen ab 0,2 m Tiefe ungestört gelagerte nichtbindige Böden SE an.

Die erkundeten Erdstoffe sind durch folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

#### **a) Mutterboden [OH] ( Kurzzeichen nach DIN 18 196)**

Grobkörnige Böden mit humosen und erdstofffremden Beimengungen; überwiegend aus feinsandigem Mittelsand

Feinkornanteil (< 0,063 mm)	: bis 5 Gew. %
organische Beimengungen	: 1 - 3 Gew. %
Kalkgehalt	: schwach kalkhaltig
Lagerungsdichte	: überwiegend locker gelagert
Frostverhalten	: gering bis mittel frostempfindlich (F1 bis F2)

#### **b) Auffüllboden [A]**

Grobkörnige Böden mit humosen Beimengungen sowie erdstofffremden Bestandteilen

Feinkornanteil (< 0,063 mm)	: bis 5 Gew. %
organische Beimengungen	: 1 - 3 Gew. %
Kalkgehalt	: überwiegend kalkfrei
Lagerungsdichte	: nach Bohrwiderstand locker ( 0,15 < D < 0,3 )
Frostverhalten	: gering bis mittel frostempfindlich ( F1 - F2 )
erdstofffremde Beimengungen	: Bauschutt

#### **c) Enggestufte Sande [SE]**

Grobkörnige nichtbindige Böden, überwiegend Mittelsande mit unterschiedlichen Anteilen von Beimengungen aus Feinsand und Grobsand

Feinkornanteil (< 0,063 mm)	: ≤ 5 Gew. %
Ungleichförmigkeitsgrad	: 2,19 bis 4,00
Kalkgehalt	: nicht kalkig
Lagerungsdichte	: mitteldicht ( 0,3 < D ≤ 0,5 )
Frostverhalten	: nicht frostempfindlich ( F1 )

Folgende Erdstoffkennwerte können entsprechend DIN 1054 und EC-7 bei erdstatischen Berechnungen eingesetzt werden. Die angegebenen Werte sind vereinheitlichte Mittelwerte und die Erdstoffschichtungen können als eine Schicht für die Berechnung betrachtet werden. Für den Mutterboden/Auffüllboden werden ebenfalls Werte angegeben, Bedeutung haben sie aber nur als seitliche Auflast.





## Erdstoffkennwerte

Bodenart (DIN 18196)	$\gamma$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\gamma'$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\phi'$ [°]	$c'$ [kN/m <sup>2</sup> ]	D	$E_s$ [kN/m <sup>2</sup> ]
Mutterboden/ Auffüllung (OH/A)	15	8	28	0	< 0,3	-
enggestufte Sande (SE)	16	9,5	34	0	0,3-0,5	30 * 10 <sup>3</sup>

## Zulässige Bodenpressungen vertikal belasteter Fundamente

	zulässige Bodenpressung in kN/m <sup>2</sup> für Streifenfundamente mit Breiten b bzw. b' bei Böden der Gruppe SE		
Kleinste Einbindetiefe [m]	0,5 m	1,0 m	1,5 m
0,5	220	320	360
1,0	275	390	350
2,0	325	450	375

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Die o.g. Werte gelten nur für Fundamente mit mittigem Lastangriff. Bei außermittigem Lasteintrag ist die Fundamentfläche gemäß DIN 1054 zu verkleinern. Eine Erhöhung bzw. Herabsetzung der Tabellenwerte aufgrund der Lagebeziehung zwischen Gründungssohle und Grundwasserspiegel ist nach DIN 1054 vorzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, daß bei der Herstellung der Gründungssohle ein Verdichtungsgrad von mindestens 98 % Proctordichte erreicht und vom Baubetrieb nachgewiesen wird.

Für Gründungsberechnungen mit Hilfe des Bettungsmodulverfahrens für eine elastisch gebettete Platte können für nichtbindige Sande SE folgende Tabellenwerte in Ansatz gebracht werden:  $k_s = 20\ 000\ \text{kN/m}^3 - 60\ 000\ \text{kN/m}^3$

Es wird darauf hingewiesen, daß der Bettungsmodul keine Bodenkonstante ist und die nur vom Boden abhängigen Tabellenwerte mit Vorsicht zu verwenden sind. Es wurden keine Plattendruckversuche zur Berechnung des Bettungsmoduls durchgeführt.

Für die maßgebenden grobkörnigen Böden SE gelten folgende Bodenpressungen, die als Richtwerte für die Fundamentbemessung in Ansatz gebracht werden können.

Der kf- Wert liegt zwischen  $3 \cdot 10^{-4}$  und  $8 \cdot 10^{-4}$  m/s. Grundwasser wurde ab 1,85 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Die Sande sind für eine Versickerung geeignet. Der HWG wird ca. 0,5 m höher liegen.

GEOCON GmbH

Heinz Bredahl (GF)

