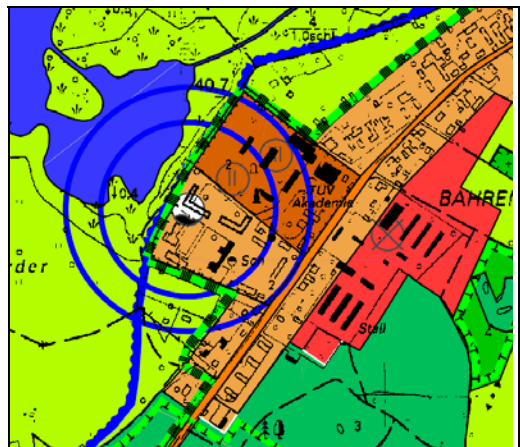


Stadt Beeskow

FNP-Änderung Nr. 69



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

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

Bearbeitungsstand:

Juni 2018

Entwurf

I N H A L T S A N G A B E

Textteil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
 - 1.3 Verfahren
 - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
 - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung
Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 2.2 Fachplanungen
 - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Rechts- und Planungsgrundlagen

Anlagen Umweltbericht

Planteil

Flächennutzungsplan (Ausschnitte) Maßstab 1:10.000
(im Original)



Begründung zur 69. Änderung des FNP Beeskow,

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle bisherigen BP-Gebiete sind im wesentlichen ausgelastet, es besteht jedoch eine Nachfrage (geschätzt auf der Grundlage der Bauantragsverfahren der vergangenen 10 Jahre 15 bis 20 Eigenheimgrundstücke / Jahr) – seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Beeskow kommt damit seiner Verantwortung als Kreisstadt und Mittelzentrum zur Vorsorge geeigneter Baugebiete nach. Die Stadt Beeskow kann derzeit aus eigenen Potentialen wenige bis keine Flächen für den Eigenheimbau anbieten. D. h. entsprechende Nachfragen können nicht aktiv begleitet werden. Hieraus resultiert, dass ggf. Ansiedlungswillige in der Stadt Beeskow mangels Angeboten nicht in der Stadt Beeskow gehalten werden können, somit Zuwanderung gebremst und Abwanderung nicht verhindert werden kann. Dies würde zu einer Schwächung des Mittelzentrums Beeskow führen.

Im Rahmen der Abwägung zu den vorgenannten Studien und in Auswertung der Beteiligungen zu den laufenden BP-Verfahren und anderer FNP-Änderungen im Wohnungsbaubereich werden nach allgemeiner Ablehnung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange für eine großflächige langfristige Entwicklung des Bereichs „Südwald“ mehrere kleinere Flächen im Bereich Kernstadt und im OT Radinkendorf für eine Wohnbaulandentwicklung, vornehmlich im Eigenheimbereich, für eine beabsichtigte Entwicklung vorangetrieben.

Im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf (Teil der Kernstadt Beeskow) wird parallel zur 69. FNP-Änderung der BP W26 „Am Bahrendorfer See“ für ca. 30 Eigenheimgrundstücke und für Mietwohnungsbau im räumlichen Zusammenhang mit 2 hier vorhandenen Baudenkmalen aufgestellt. Die 69. Änderung des FNP beinhaltet die Fläche dieses BP, sowie den nordöstlichen Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie, den Bereich der der ehemaligen TÜV-Akademie entlang der Bahrendorfer Straße und die südöstlich der ehemaligen TÜV-Akademie bestehenden Eigenheimgrundstücke.

Somit wird folgender Bereich für eine Entwicklung für Wohnzwecke und für eine Mischbebauung vorgeschlagen:

Änderungsfläche Nr. 69

Die Änderungsfläche 69 liegt im Südosten der Siedlungslage Beeskow Siedlungslage Bahrendorf im Bereich der stark bebauten Fläche der ehemaligen TÜV-Akademie. Die Ausweisung im rechtskräftigen FNP als Mischbau- und Sonderbaufläche sowie als Landwirtschaftsfläche soll damit abgelöst werden. Die Größe dieses Bereichs beträgt ca. 8,59 ha.

Im FNP soll für diesen Bereich im Wesentlichen eine *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden, eine geringere Fläche wird von Sonderbaufläche in Mischbaufläche gewandelt.

1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Für die Stadt Beeskow wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.



Änderungsfläche Nr. 69 umfasst einen geringfügigen Teil von im FNP ausgewiesenen Landwirtschaftsflächen, die jedoch real Bestandteil der ehemaligen TÜV-Akademie waren und nicht landwirtschaftlich genutzt wurden.

Somit sind durch die beabsichtigte Änderung des FNP keine real existierenden Landwirtschaftsflächen, auf denen Ackerbau betrieben wird, betroffen. Es handelt sich auch nicht um brachgefallene ehemalige Ackerflächen.

Durch die geplante Neustrukturierung ist nicht mit Verschlechterungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz vor Ort zu rechnen, jedoch mit einem starken Eingriff in den hier vorhandenen Baumbestand.

Die Grenze der FNP-Änderung verläuft an der Grenze eines FFH-Gebietes, eines NSG und eines LSG (südliche und westliche Änderungsgrenze). Im Süden bewegt sich die FNP-Änderung bereits im Bereich des LSG, betrifft jedoch nur bereits bebaute Eigenheimgrundstücke, deren Nutzung auch nicht verändert werden soll.

Im Westen grenzt die FNP-Änderung an den Hochwasserbereich der Spree an. Diese Grenze ist jedoch durch einen Höhengsprung definiert, der entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt zum Teil auch im 50-m-Uferbereich der Spree. Hier erfolgen jedoch keine Neuausweisungen von Siedlungsflächen, sondern lediglich die Änderung bereits ausgewiesener und bebauter Siedlungsflächen. Durch die Änderung von Misch- und Sonderbauflächen in Wohnbauflächen ist darüber hinaus eine Minderung des Nutzungsdrucks in diesem Bereich zu erwarten.

Der Einfluß auf die Tierwelt (Artenschutz) wurde im parallel zum FNP-Änderungs-Verfahren laufenden Verfahren zum BP W26 tiefergehend untersucht.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow für die Änderungsfläche Nr. 69 am 27.02.2018 gefasst.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 2 vom 06.03.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Unter Ziel und Zweck der Planung ist folgende Aussage getroffen worden:

Das Gelände der ehemaligen TÜV-Akademie ist zum großen Teil seit längerer Zeit ungenutzt.

Ehemalige Funktionsbauten befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als Sondergebiet "TÜV-Akademie" ausgewiesen. Mit dem Erwerb einer großen Fläche in diesem Bereich durch die Stadt Beeskow, kann hier eine Entwicklung zu einem neuen Wohnstandort umgesetzt werden. Die Gebäude auf dem städtischen Gelände, die nicht unter Denkmalschutz stehen, werden abgebrochen. Das Gelände soll für die Errichtung von Einfamilienhäusern, aber auch für Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die vorhandenen Denkmale werden in die geplante Struktur integriert.

Durch die Änderung des FNP und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll der größte Teil des Gebietes in Wohnbaufläche geändert werden. Ein Teilbereich, der sich in Privatbesitz befindet, soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.



Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 27.04.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden. Jedoch ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Parallelverfahren zum BP W26 folgende Aussage gemacht worden:

Zunehmender Lärm belastet Bahrensdorf - das Spanplattenwerk, der gewerbliche und der Straßenlärm vom Friedländer Berg, die Schießhalle bei großkalibrigen Gerät, die Kreisstraße die neuen Bewohner insbesondere aus Sarkow auf und der "doppelte" Verkehr in Sackgasse des Bahrensdorfer Berg. Mit der neuen Bebauung wird nun noch unnötiger, zusätzlicher Lärm geplant. Der Verkehr wird an dem neuen Wohngebiet vorbeigeführt, um ihn danach in der Sackgasse wieder zurück zu den Grundstücken zu führen. So wird jede Fahrt der Bewohner um bis zu 400 m verlängert. Weil dies auch die Bürger stört, wurde das Wohngebiet in Richtung Stadt mit einem Geh-, Radweg über das Grundstück der Stadt Beeskow Flur 12 Flurstück 1 zur Einmündung Bahrensdorfer Straße/Bahrensdorfer Berg geöffnet. Dieser Weg muss auch für Pkw befahrbar werden, um den zusätzlichen Lärm in Bahrensdorf nicht weiter anwachsen zu lassen. Es ist erforderlich, das rückwärtige neue Wohngebiet an die Kreuzung anzuschließen, um den Verkehr und den Verschleiß der Wohngebietsstraße zu reduzieren. Die Straße auf dem Flurstück 1 muß ohnehin instand gehalten werden, sonst wirkt in Anbetracht eingezogener Wege und Errichtung von Sackgassen, der Traum von einer Brücke zur Innenstadt auf die Bahrensdorfer Bevölkerung weltfremd. Demnach wird gebeten, die Straße im Wohngebiet für PKW in Richtung Stadt zur Einmündung am Bahrensdorfer Berg vorzusehen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde auf die Verkehrserschließung abgezielt, die in der Planzeichnung zum Vorentwurf zum BP W26 ausgewiesen ist. Dies ist für die 69. FNP-Änderung nicht relevant. Für den BP wird für die weitere Planung folgende Aussage getroffen:

Der Verkehr auf der Bahrensdorfer Straße ist als sehr gering einzuschätzen und wird sich auch durch die Planung des BP W26 nicht so wesentlich erhöhen, dass Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Lärmbelastung aus der Friedländer Chaussee im Bereich um das Plangebiet (auch für die Bebauung östlich der Bahrensdorfer Straße) liegt nachts unter 45 dB(A) und am Tage und am Tage unter 55 dB(A) und damit unterhalb der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiet. Zwischen der Bahrensdorfer Straße und dem Spanplattenwerk liegt nahezu der gesamte Siedlungsbereich von Beeskow. Das Landesumweltamt hat in seiner Stellungnahme u.a. folgende Aussage getroffen: „Im Geltungsbereich des BP und im räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Friedländer Chaussee (B168). Die vorgelegte Planung wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann die Gebietsabstufung als harmonisch bewertet werden. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird entsprochen.“ Die Verkehrserschließung für das geplante Wohngebiet ist nach Diskussion mehrerer Varianten wie im Vorentwurf dargestellt gewählt worden (Sackgassenerschließung). Das Flurstück 1 ist an seiner schmalsten Stelle lediglich ca. 2,6 m breit und insgesamt nicht geeignet für eine Verkehrserschließung für KfZ. Die angesprochene Vision einer Brücke über die Spree ist für Fußgänger und Radfahrer angedacht, nicht für KfZ und befindet sich noch ganz am Anfang der Überlegungen. Die Planung zum BP W 26 wird wie im Vorentwurf dargestellt beibehalten.

Mit Schreiben vom 16.03.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/ die Nachbargemeinden zur 69. FNP-Änderung frühzeitig gemeinsam mit dem BP W26 an der Planung beteiligt worden.

Dabei sind analog zum BP W26 folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:



Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Die untere Naturschutzbehörde wurde bereits frühzeitig zum BP beteiligt. Hierzu erfolgten am 29.11.2017 eine Abstimmung sowie eine Besichtigung vor Ort und eine Stellungnahme vom 05.12.2017 zum erforderlichen naturschutz- und artenschutzfachlichen Untersuchungsumfang. Die in der Stellungnahme vom 05.12.2017 getroffenen Aussagen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der 50m-Uferschutzzone. Gem. § 61 (3) BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn:
 - die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind, oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann, oder
 - dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.
- Im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts zum BP ist näher auf den Uferschutz und die daran gebundenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich einzugehen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme ist zu begründen.
- Für den uferseitigen Teil wird die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ empfohlen. In diesem Bereich ist eine Strauchpflanzung vorzusehen. Diese Maßnahme stellt zum einen eine landschaftsgestalterische Einbindung bzw. einen Übergang zum Uferbereich dar und dient gleichzeitig der Schaffung eines Puffer- und Schutzstreifens zum Schutzgebiet. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde

Die in der Anlage zur Stellungnahme markierten Flächen kennzeichnen Lage und Ausdehnung von bekannten Bodendenkmalen i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Diese stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Denkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können Maßnahmen deshalb nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen durchgeführt werden. Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree beantragt werden (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä., sind die untere Denkmalschutzbehörde des LOS (Telefon 03366/35-1479) und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG) abgabepflichtig. Die in der Anlage zur Stellungnahme eingetragenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können. Die Einzeldenkmale „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle“, Wohn- und Verwaltungshaus“ und „Steigerturm mit ehemaligem Gasübungshaus“ sind in



der 69. Änderung des FNP mit der entsprechenden Signatur zu kennzeichnen. Im weiteren Planverfahren sind die Denkmalbehörden zu beteiligen.

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist entlang der Bahrendorfer Straße Wohnbaufläche vorgesehen. Einbezogen in diese Baufläche ist auch das Flurstück 87, laut Begründung (Vorentwurf Seite 7, als letztes südlich der ehemaligen TÜV-Akademie mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. An das Flurstück 87 schließen aber tatsächlich noch die bebauten Flurstücke 88 und 89 an jeweils ein Wohnhaus). Auch diese sollten hinsichtlich der Gleichbehandlung als Baufläche dargestellt werden. Die Lage der Grundstücke im LSG und ihre Verträglichkeit mit dem Schutzziel sind zu prüfen. Das betrifft aber auch jetzt bereits das Flurstück 87. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Landesamt für Umwelt

▪ **Immissionsschutz**

- **Sachstand** - Der BP wird über die Bahrendorfer Straße erschlossen. Er grenzt östlich an den BP H07 „Textbebauungsplan Einzelhandel“. Der BP regelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment“ nur im Zentrum der Stadt Beeskow zulässig ist. Das Umfeld des BP dient hauptsächlich Wohnzwecken.
- Im Geltungsbereich des BP und im räumlichen Zusammenhang befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Friedländer Chaussee (B168). Im südwestlichen Bereich ist eine Sportstätte kartiert.
- Die vorliegende BP wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzungen so zugeordnet werden, dass schädliche Umweltauswirkungen (§§ 1, 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.
- **Detaillierungsgrad der Planung** – Der Inhalt des BP ist mindestens um die Angaben gem. § 39 (1) BauGB zu ergänzen. Im Umweltbericht muß eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Planfall sind zu erläutern, zu diskutieren und ggf. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen zu benennen. Die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullfall) ist darzustellen. Weiterhin sollten im Rahmen der Umweltprüfung eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf den Geltungsbereich und die vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs im Plangebiet sind zu bewerten.
- **Fazit** – die vorgelegte Planung wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann die Gebietsabstufung als harmonisch bewertet werden. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird entsprochen. Der Umweltbericht wird in Aussicht gestellt. Ein abschließendes Votum wird bis zur erneuten Vorlage der vollständigen Planungsunterlagen ausgesetzt.
- **Wasserwirtschaft** – Hinweise: Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1BbgWG, § 5 (1) WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Nieder-



schlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 (4) Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde

- Bei der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass eine forstbehördliche Betroffenheit gegeben ist (1). Es wurde festgestellt, dass im Bereich der Planung und darüber hinaus eine Ordnungswidrigkeit gem. § 37 LWaldG vorliegt (2).
- Zu (1) – im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 4/10, 4/11, Flur 12, Gemarkung Beeskow) ist Wald gem. § 2 LWaldG betroffen (Größe der betroffenen Waldfläche ca. 4450 m²). entsprechend der Planungsunterlagen soll die bestehende Waldfläche in Bauland umgewandelt werden. Gem. § 8 LWaldG sind für die Umwandlung von Wald entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Umwandlungsfläche zuzüglich der rechnerischen Berücksichtigung abwägungsrelevanter Waldfunktionen. Für die Waldfläche im BP sind folgende abwägungsrelevante Waldfunktionen berücksichtigt worden – Lokaler Klimaschutzwald, Bodendenkmale. Unter Beachtung der anteilig vorhandenen abwägungsrelevanten Waldfunktionen ist für die geplante Umwandlung eine Kompensation im Verhältnis 1:2,25 errechnet worden. Die gesamte Kompensationsmaßnahme beträgt unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse 1,0023 ha. Die Kompensationsmaßnahme ist wie folgt durchzuführen – es ist eine geeignete Fläche von mind. 0,445 ha als Erstaufforstung aufzuforsten. Die Ersatzaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als a) nadelholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil, b) Mischbestand, c) laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil anzulegen und zu pflegen. Waldverbessernde Maßnahmen können auf einer 0,5568 ha großen Fläche als Voranbau mit Laubholz angelegt werden. Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat bis spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen. Nachdem der BP rechtskräftig geworden ist, wird durch die untere Forstbehörde empfohlen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorzeitig zu realisieren und anerkennen zu lassen. Es hat sich bewährt, dass dafür ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muß so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards, nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und in Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten. Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i.S.d. Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheines einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Für die Anlage eines Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur entsprechen. Der Begünstigte hat die Bestätigung der durchgängigen Herkunftssicherung für die Herkunftsgebiete 2.1 und 1.2 nach Erlass vom 18.09.2013, angefangen von der Ernte, über die Gehölzzucht bis hin zum Vertrieb durch Angabe der Gehölzindexnummer nachzuweisen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme soll im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet liegen. Wenn die vorgenannten Bedingungen und Auflagen bezüglich der Ersatz- und Ausgleichmaßnahme durch den Antragsteller ins Planungsverfahren eingeführt werden, wird durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen für die Umwandlung der festgestellten Waldfläche im Plangebiet eine Zustimmung in Aussicht gestellt. **(3a)**
- Zu (2) - Im Zuge der Prüfung im Bereich des Planungsgebietes zur Aufstellung des B-Planes, und darüber hinaus, wurde eine Ordnungswidrigkeit gem. § 37 LWaldG Abs, 1 Satz 21 - "Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 18 Absatz



2 ohne vorheriger Genehmigung den Wald sperrt ", festgestellt. Die Sperrung wurde durch Einzäunung vorgenommen. **(3b)**

Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland

Im Zuge der bauseitigen Erschließung ist eine gemeinsame Planung vorgesehen. In der bereits abgeschlossenen Vereinbarung sind alle Modalitäten zur trink- und abwasserseitigen Erschließung geregelt. Zur Aufstellung des BP gibt es keine Einwände oder Ergänzungen.

EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuerstellung. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
- Die EWE hat keine weiteren Bedenken/ Anregungen.

E.DIS AG

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

- Hinweise:
 - Die ehemalige Bebauung im Plangebiet wurde seinerzeit über ein kundeneigenes Stromversorgungsnetz versorgt. Für diese Versorgungsanlagen liegen bei der e.dis keine Bestandsunterlagen vor. Derzeit befinden sich keine Anlagen der e.dis im Plangebiet.
 - Für die geplante Bebauung wird die elektrotechnische Grunderschließung des Gebietes erforderlich. Es wird empfohlen, bei der Abt. Netzkundenbetreuung ein Angebot zur elektrotechnischen Grunderschließung abzufordern.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
 - Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des 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.

Es wird davon ausgegangen, dass die von der EWE Netz GmbH getätigte Aussage „Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE“ um Anlagen im Bereich der Bahrendorfer Straße handelt. Vor Baubeginn (auch vor Abrißmaßnahmen) ist jedoch der genaue Bestand der Anlagen abzufragen. Dies gilt auch für die anderen Medien. Da das Plangebiet im Rahmen des BP-Verfahrens eine vollkommen neu Struktur erhält, ist nicht davon auszugehen, dass bestehender Leitungsbestand weiter verwendet werden kann.

GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:



- Nicht betroffen – EMB Energie Mark Brandenburg GmbH *, Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG *, Gugas GmbH *, innogy Gas Storage VWE GmbH *, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.

* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur z.T. zuständig. Es wird darum gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen.

Zu (1) - Die angeführten Anregungen werden in der weiteren Planung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Zu (2) – mit den Ausführungen zur frühzeitigen Beteiligung war der gesamte derzeit im FNP als Mischbaufläche ausgewiesene und im LSG liegende bebaute Bereich südlich der ehemaligen TÜV-Akademie gemeint. Dieser beinhaltet die Flurstücke 87 bis 89. Diese 3 Flurstücke sind mit Eigenheimen bebaut, somit bestehende Siedlungsfläche und deshalb auch in den rechtskräftigen FNP als Bestandteil der Mischbaufläche an der Bahrendorfer Straße aufgenommen worden. Mit der 69. FNP-Änderung wird demnach keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen, sondern die bislang als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche im LSG-Bereich nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche der ehemaligen TÜV-Akademie (BP W26 und entlang der Bahrendorfer Straße) wäre es nicht nachvollziehbar, weshalb die vorbeschriebenen Eigenheimgrundstücke als Mischbaufläche im FNP verbleiben würden. Da durch die nunmehr ausgewiesene Wohnbaufläche ein geringeres Nutzungsspektrum als innerhalb der vormals ausgewiesenen Mischbaufläche möglich ist, ergibt sich auch eine Verbesserung für das LSG.

Zu (3a) - Im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ ist die Erstaufforstung von Mischwald in der Größe von 4 ha ist auf Teilflächen des Flurstücks 190 der Flur 12 vorgesehen. Die untere Forstbehörde hat dem zugestimmt. Die Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Fläche beträgt 8,9 ha. Somit stehen hier für den BP W26 ausreichend Fläche zur Verfügung um die Ersatzaufforstung von 0,445 ha zu realisieren.

Gleichfalls im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ sind 2 Vorschläge als geeignet anzusehen – Abt. 25 a 2, Größe 2,25 ha, Abt. 29 b 0, Größe 2,45 ha für waldverbessernde Maßnahmen vorgeschlagen worden. Insgesamt stehen hier somit 4,7 ha für waldverbessernde Maßnahmen zur Verfügung. Durch die ermittelte Flächendifferenz werden hiervon 4,26 ha für den BP W 21 benötigt. Es wird vorgeschlagen, die waldverbessernden Maßnahmen für den BP W26 auf der Restfläche umzusetzen. Da die Waldumwandlung grundsätzlich in Aussicht gestellt wird, stehen der FNP-Änderung keine grundsätzlichen forstrechtlichen Belange entgegen.

Zu (3b) - Nicht FNP-relevant, zwischen der unteren Forstbehörde und der Stadt Beeskow ist das Einvernehmen hergestellt worden, dass der Sachverhalt durch das laufende BP-Verfahren zum BP W26 geheilt wird.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der FNP-Änderung über die nachrichtliche Übernahme der Denkmale hinaus keine Anregungen zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB ist für das III. Quartal 2018 geplant.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB findet parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Blatt 3851 NO Beeskow O,
Blatt 3851 NW Beeskow,
Blatt 3851 SO Friedland,



Blatt 3851 SW Ranzig

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert. Im LEP B-B ist die Kreisstadt Beeskow als Mittelzentrum ausgewiesen. Beeskow bildet auch einen Knotenpunkt im funktionalen Verkehrsnetz (Straßenverkehr) und liegt an der Bahnlinie Königswusterhausen- Eisenhüttenstadt.

Die Stadt ist Mitglied der AG Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg und liegt im kulturräumlichen Handlungsraum – Beeskower Land-.

Änderungsfläche 69:

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung stellen sich wie folgt dar:

Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (ist ohne quantitative Beschränkung möglich)

Die geplante Siedlungsentwicklung ist bereits Bestandteil des Siedlungsgebietes von Beeskow Bereich Bahrendorf (ehemalige TÜV-Akademie, jetzt städtebauliche Brache mit hohem Versiegelungs-/ Gebäudeanteil). Aufgrund des Zustandes der Liegenschaft ist der Bereich als städtebaulicher Missstand einzuordnen.



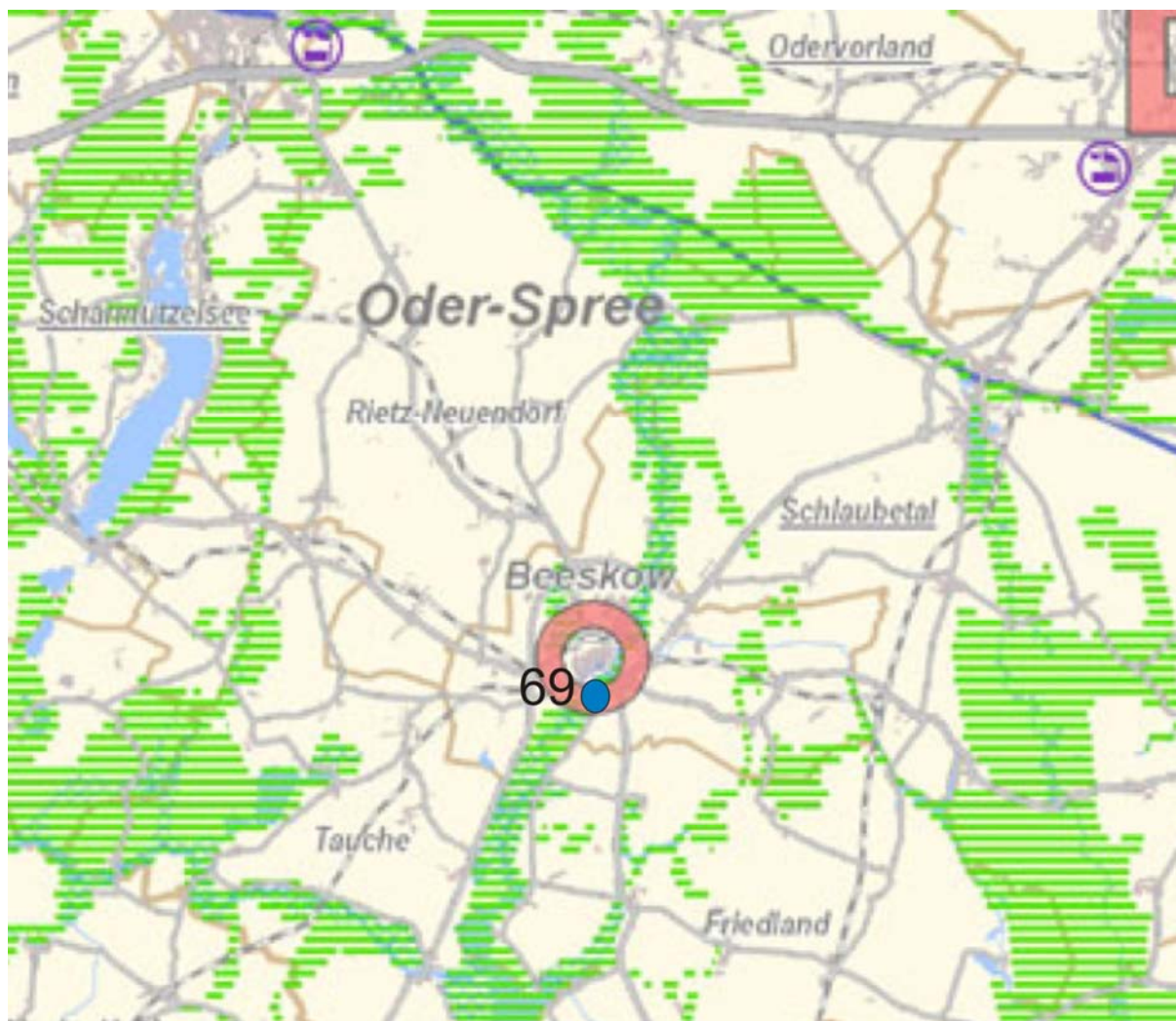


Bild - Ausschnitt LEP B-B Festlegungskarte 1 (blaue Markierung = Lage 69. FNP-Änderung)

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nach geordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

2.2 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

FFH

Das Änderungsfläche 69 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Änderungsareal der 69. FNP-Änderung angrenzend.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zur 69.FNP-Änderung – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,8 km. Zwischen dem Änderungsbereich und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.



Da der Änderungsbereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (im Wesentlichen Änderung von Misch und Sonderbauflächen in Wohnbauflächen) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Änderungsbereich auf das benachbarte FFH-Gebiet zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im FFH-Gebiet vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung zum BP W26 beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.

In Bezug auf das FFH „Spree“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich der 69. FNP-Änderung keine Wirkungen.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Änderungsareal der 69. FNP-Änderung ist geringfügig Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Westen und Süden direkt an das Änderungsareal der 69. FNP-Änderung angrenzend und im Süden mit 3 Eigenheimgrundstücken Bestandteil des LSG. Da der Änderungsbereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (im Wesentlichen Änderung von Misch und Sonderbauflächen in Wohnbauflächen) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Änderungsbereich auf das benachbarte LSG zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im LSG vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung zum BP W26 beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.

Durch die beabsichtigte Entwicklung auf der Fläche der ehemaligen TÜV-Akademie (BP W26 und entlang der Bahrendorfer Straße) wäre es nicht nachvollziehbar, weshalb die vorbeschriebenen im LSG liegenden Eigenheimgrundstücke als Mischbaufläche im FNP verbleiben würden. Da durch die nunmehr ausgewiesene Wohnbaufläche ein geringeres Nutzungsspektrum als innerhalb der vormals ausgewiesenen Mischbaufläche möglich ist, ergibt sich hieraus auch eine Verbesserung für das LSG.

NSG

Das Änderungsareal der 69. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Gebiet der 69. Änderung angrenzend. Da der Änderungsbereich bereits besiedelt ist, durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung ist durch die Planung (im Wesentlichen Änderung von Misch und Sonderbauflächen in Wohnbauflächen) ist mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Änderungsbereich auf das benachbarte NSG zu rechnen. Die bislang durch die vorherige Nutzung der TÜV-Akademie im NSG vorhandenen Versiegelungen werden im Rahmen der BP-Entwicklung beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.

Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Änderungsbereich – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 4,3 km. Zwischen dem Änderungsbereich und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.



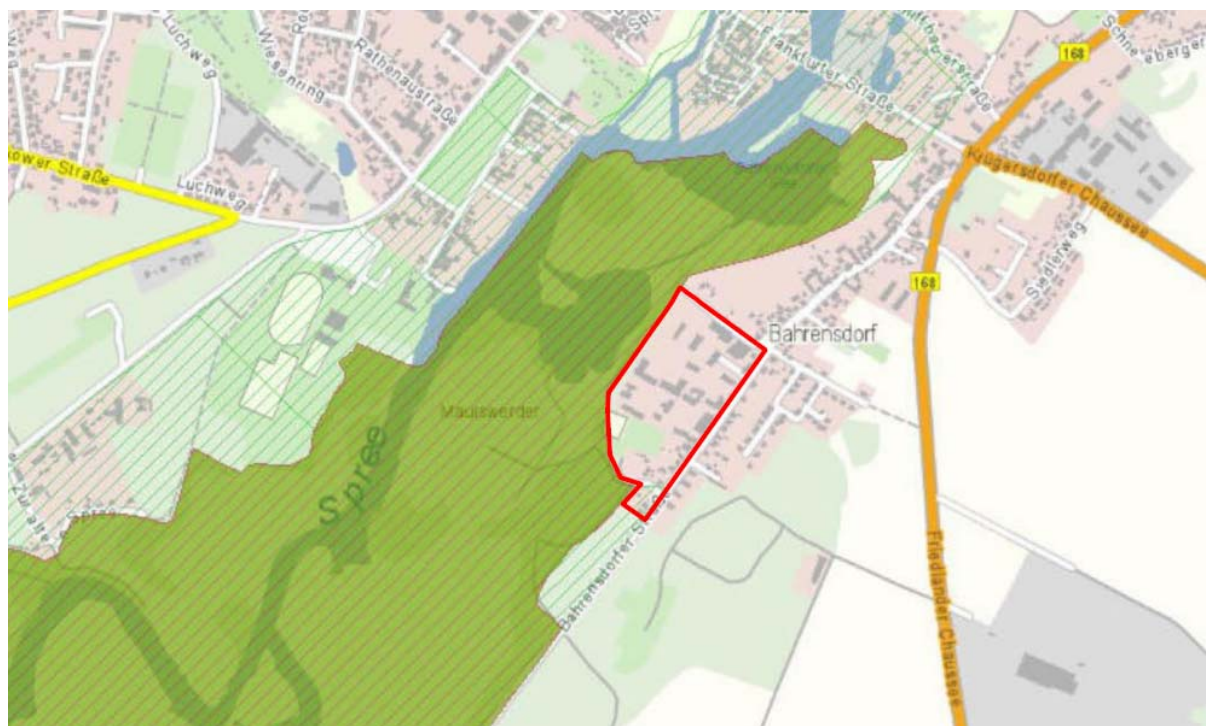


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet Bereich 69. FNP-Änderung (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

2.3 Planungsziele der Gemeinde

Die Planungsziele der Gemeinde zur 69. Änderung des FNP waren im Wesentlichen bestimmt durch die Anpassung seiner Darstellungen an den strategischen Bedarf nach Eigenheimstandorten. Basierend auf einer Analyse des jährlichen Bedarfs und potenziell zur Verfügung stehender Flächen soll die vorbereitende Bauleitplanung für einen Horizont von 15 bis 20 Jahren die entsprechende Flächenvorsorge betreiben (s. auch oben die erwähnten Studien zur Potenzialanalyse zur Baulandausweisung).

Nach Diskussion im politischen Raum zum Ergebnis der o.g. städtebaulichen Studie erfolgte eine Beteiligung ausgewählter Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Auf der Grundlage der daraus hervorgegangenen Ergebnisse erfolgte eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für die Fläche nördlich der Lübbener Chaussee, die für eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden soll. Da diese aufgrund des Planungsfortschritts (Abwägung der Stellungnahmen parallel laufender Planverfahren) jedoch wesentlich kleiner ausfällt, als ursprünglich vorgesehen, verfolgt die Stadt Beeskow die Entwicklung mehrerer kleinerer Flächen, so auch im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie (Siedlungslage Bahrensdorf).

Mit der FNP-Änderung werden die notwendigen planerischen Schritte für eine Baulandentwicklung eingeleitet. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP W26 „Am Bahrensdorfer See“, der jedoch nur einen Teil der FNP-Änderungsfläche bearbeitet. Die restlichen Flächen der 69. Änderung (im Nordosten der ehemaligen TÜV-Akademie und entlang der Bahrensdorfer Straße) ergeben sich jedoch ebenfalls aus der Nachnutzung der ehemaligen TÜV-Akademie und den Folgen der Aufgabe dieser Einrichtung.

3. Bestand

Änderungsfläche Nr. 69

Der Bereich der 69. FNP-Änderung befindet sich westlich der Bahrendorfer Straße (Verbindungsstraße zwischen Beeskow und den sehr kleinen Ortsteilen der Stadt Friedland Kummerow und Leißnitz, weitergehend nach Sarkow und Glowe (jeweils als Wohnplatz im Ortsteil Leißnitz der amtsfreien Stadt Friedland beschrieben). Der Bereich ist Bestandteil der zur Kernstadt gehörenden Siedlungslage Bahrendorf östlich der Spree.

Nach dem Ende der DDR pachtete die TÜV Rheinland GmbH die Liegenschaft und funktionierte das bis dahin mit Lehr- und Unterkunftsgebäuden deutlich ausgebaute Gelände zu einem gewerblich-technischen Ausbildungszentrum um. Ebenfalls befanden sich dort das Niederlausitzer Studieninstitut und weitere Einrichtungen des Landkreises.

Seit dem 01.03.2013 ist das Areal durch Leerstand gekennzeichnet. Die Gebäude des weitestgehend bebauten und damit hochversiegelten Geländes befinden sich mittlerweile in einem desolaten Zustand. Der Abriß (mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude – s. dazu auch Pkt. I.3.3 „Denkmalschutz“) ist für das Jahr 2018 geplant, bzw. an der Bahrendorfer Straße bereits realisiert.

Der gesamte Bereich der 69. Änderung ist derzeit in 4 Teilen zu sehen:

Teil 1 – der nordöstliche Bereich der Liegenschaft, tlw. noch mit Nutzungen belegt, ist beim Verkauf an die Stadt Beeskow beim Alteigentümer verblieben. Hierzu gehört auch das denkmalgeschützte „Schloß“.

Teil 2 – in einer Tiefe von ca. 40m entlang der Bahrendorfer Straße hat die Entwicklung zu Eigenheimgrundstücken auf der Basis der rechtskräftigen Satzung nach § 34 BauGB bereits begonnen.

Teil 3 – Plangebiet des BP W26.

Teil 4 – Bereich südöstlich der ehemaligen TÜV-Akademie, bestehende Eigenheimgrundstücke, tlw. (3 Grundstücke) im LSG gelegen.

Das Plangebiet des BP W26 (Teil 3) ist demnach Teil des Gesamtareals der ehemaligen TÜV-Akademie (mit ca. 5,4 ha). Teil 2 der ehemaligen TÜV-Akademie verbleibt beim ehemaligen Eigentümer der Gesamtfläche (ca. 1,0 ha, im Nordosten der Liegenschaft - hier befinden sich nachgenutzte Gebäude, der Bereich wird in der 69. FNP-Änderung als Mischbaufläche ausgewiesen), im Teil 2 werden ebenfalls Eigenheimgrundstücke entwickelt (ca. 0,77 ha - hier erfolgt eine Entwicklung entsprechend Innenbereichssatzung der Stadt Beeskow an der Bahrendorfer Straße, ca. 6 Eigenheimgrundstücke), Teil 4 (ca. 1,42 ha).



Fotos Bestand April 2018



Gebäude ehemalige TÜV-Akademie



Nordostecke ehemalige TÜV-Akademie



Bereich an der Bahrendorfer Straße, aktuell in Vorbereitung für den Eigenheimbau auf Basis der rechtskräftigen Satzung nach § 34 BauGB





Westlich Grenze des Änderungsbereichs, „Uferwanderweg“ jenseits der Grenze



Bild – Luftaufnahme Änderungsbereich 69 (rote Linie) und Umgebung

4. Landschaftsplanerische Bewertung

Änderungsfläche Nr. 69

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 8,59 ha große durch Siedlungsnutzung vorgeprägte Fläche im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf (Bestandteil der Kernstadt Beeskow östlich der Spree) westlich der Bahrendorfer Straße am südlichen Siedlungsrand. Der Bereich



der 69. FNP-Änderung umfasst im Wesentlichen das Areal der ehemaligen TÜV-Akademie und vorhandene Eigenheimgrundstücke an der Bahrendorfer Straße (südwestlicher Teil des Änderungsbereichs). Südlich grenzen Waldgebiete und Offenflächen an. Diese sind Bestandteil naturschutzfachlicher Schutzgebiete. Westlich grenzen die Uferbereiche der Spree (einschließlich deren Aufweitungen) und die Wasserflächen der Spree und des Bahrendorfer Sees an. Östlich und nördlich schließen weitere Siedlungsbereiche von Bahrendorf an (in direkter Nähe zum Änderungsbereich im Wesentlichen Wohnnutzungen).

Das Änderungsareal weist einen über die Fläche verteilten Baumbestand auf (über 100 Einzelbäume) sowie einen geringfügigen Waldbestand im Süden des Änderungsbereichs (unter 0,5 ha). Durch die geplante Neustrukturierung des Gebietes (aktuell durch die Entwicklung des BP W26) ist ein Erhalt des Baumbestandes in wesentlichen Teilen des Änderungsbereichs nicht möglich.

Im Änderungsbereich bestehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, da wesentliche Teile des Areals überbaut sind (Baukörper mit bis zu 4 Vollgeschossen und erheblicher Grundfläche und Flächenbefestigungen). Allein im Bereich des BP W26 ist eine Überbauung von über 2,0 ha gegeben.

Die Grundwasserneubildung ist auf der betrachteten Fläche durch die vorhandene Versiegelung auf Teilflächen gestört. Aufgrund der trotzdem noch vorhandenen Freiflächen erfolgt vor Ort jedoch die 100%ige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Änderungsbereich nicht. Er reicht jedoch bis direkt an die westliche Grenze des Änderungsbereichs (Die Höhenlage des Änderungsbereichs liegt um 43 m ü. NHN. An der Westseite des Änderungsbereichs erfolgt ein Höhengsprung auf Werte zwischen 41 und 41,7 m ü. NHN. Dies zeigt den Übergang in den Hochwasserschutzbereich (die Bezugshöhen des Hochwasserschutzgebietes zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“ beträgt 42,35 m ü. NN).

Das Relief ist relativ eben und fällt von der Radinkendorfer Straße (ca. 45,00 m ü. NHN) Richtung Westgrenze des Änderungsbereichs (ca. 42,9 m ü. NHN).

Der Wasserspiegel der Spree (westlich des Änderungsbereichs) liegt bei ca. 41 m über NHN.

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch drei Flächenkategorien großräumig differenziert. Bestimmend ist die Siedlungsfläche der ehemaligen TÜV-Akademie, die mit Versiegelungen bis in die Schutzgebiete reicht (außerhalb des Änderungsbereichs), sowie die daran angelagerten Eigenheimgrundstücke. Im Südwesten ist eine zusammenhängende unversiegelte Fläche (Offenfläche und Wald) kleineren Ausmaßes vorhanden. Jedoch ist selbst im Wald-Bereich eine geringfügige Siedlungsnutzung (Bebauung, Umzäunung) vorhanden.

Im Rahmen des besonderen Artenschutzes ist für die Änderungsfläche mit der Entwicklung von Bauflächen die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs.5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. für alle europäischen Vogelarten zu betrachten.

Für den Teil der Änderungsfläche, für den eine Neustrukturierung vorgesehen ist (Bereich BP W26), ist eine Artenschutzerhebung durchgeführt worden (Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder), 1. Halbjahr 2018). Auf dieser Basis wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Eckhof für den BP W26 ein Artenschutzbericht erstellt. Dabei sind Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten untersucht worden. Für Höhlen- und Nischenbrüter sind bis Ende Februar bereits vorgezogene Maßnahmen (Anbringung von Nistkästen außerhalb des Änderungsbereichs) erbracht worden. Für Gebäudebrüter die anderen genannten Artengruppen sind im weiteren Verlauf in Abstimmung mit der uNB LOS weitere Maßnahmen erforderlich.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes oder NSG, grenzt jedoch im Süden und Westen unmittelbar an solche an (FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“, NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“). Mit einer geringen, bereits besiedelten Fläche liegt der Änderungsbereich im LSG „Schwielochsee“ (Süden des Änderungsbereichs, 3 beste-



hende Eigenheimgrundstücke). Da hier eine Wandlung von Mischbaufläche (rechtskräftiger FNP) in Wohnbaufläche (69. FNP-Änderung) entsprechend der Realnutzung erfolgt, ergeben sich für das LSG keine negativen Wirkungen.

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die geplanten Änderungen in der Ausweisung von Wohnbauflächen und Landwirtschaftsflächen soll sich eine Steigerung des Angebots an Wohnbauflächen ergeben. In der Summe werden die Wohnbauflächen um ca. 7,62 ha erweitert (hochgerechnet ca. 40 Eigenheime – im Bereich BP W26 und entlang der Bahrendorfer Straße – und ca. 25 Wohnungen im Mietwohnungsbau = neuer Wohnraum für ca. 150 Personen). Ein Teil der 7,65 ha (entlang der Bahrendorfer Straße, bislang als Mischbaufläche ausgewiesen) sind real bereits mit Eigenheimgrundstücken besetzt.

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit den angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow Nr. **69** werden bei den Kategorien **Wohnbauflächen**, **Sonderbauflächen**, **Mischbauflächen** und **Flächen für die Landwirtschaft** Änderungen der Flächenparameter vorgenommen. Alle Übrigen bleiben gegenüber dem geltenden FNP konstant.

Der Charakter des Ortes wird mit der geplanten FNP-Änderung nicht verändert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Stadt Beeskow in Frage stellt. Aus Sicht der Stadt Beeskow ist es jedoch notwendig, Flächen für den Wohnungsneubau, insbesondere im Eigenheimbereich auszuweisen. Da dafür Mischbau-, Sonderbau- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich durch die FNP-Änderung bei diesen Flächenparametern Verschiebungen (s. nachfolgenden Abschnitt „Flächenbilanz“). Zu bemerken ist jedoch, dass auch die in Anspruch genommenen Landwirtschaftsflächen (Ausweisung im rechtskräftigen FNP) real als Bestandteil der ehemaligen TÜV-Akademie bereits mit Nutzungen belegt waren und nicht als Ackerfläche gedient haben.

7. Flächenbilanz

Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

Fläche 69 gesamt 8,59 ha

Neuausweisung

7,62 ha Wohnbaufläche

0,97 ha Mischbaufläche

Ausweisung rechtskräftiger FNP

3,22 ha Sonderbaufläche

3,88 ha Mischbaufläche

1,49 ha Fläche für die Landwirtschaft

1,49 ha mehr Siedlungsfläche (real bereits Bestandteil der ehemaligen TÜV-Akademie)



Übersicht der flächenbezogenen Änderungen (in ha):

Fläche	69	Σ
Wasser		0,0
Wald		0,0
Grünfläche		-0,0
Landwirtschaft	- 1,49	- 1,49
Wohnbaufläche	+ 7,62	+ 7,62
Mischbaufläche	+ 0,97 - 3,88	- 2,92
Sonderbaufläche	- 3,22	- 3,22
Gewerbliche Baufläche		0,0
Fläche für Versorgungsanlagen		0,0

Differenz der Baugebiete	+1,49	+1,49
--------------------------	-------	-------

Insgesamt ergibt sich somit in der Summe ein Zuwachs der Siedlungsfläche durch die 69. Änderung des FNP von 1,49 ha.

8. Rechts- und Planungsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/2016)

