

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“



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:

August 2018

Entwurf

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

 - IV. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Planteil:** Bebauungsplan
- Anlagen:** Umweltbericht
(Einschl. Artenschutzbericht – Anhang 3 zum Umweltbericht)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11)

I. Plangegegenstand

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.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Beeskow zur Zeit mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne auf, um hier Abhilfe zu schaffen (BP W23 „Am Stadtfeld“ mit ca. 8 Eigenheimgrundstücken im Neubau - Planverfahren 2017 abgeschlossen, BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ mit ca. 15 Eigenheimgrundstücken - Planverfahren 2018 abgeschlossen und BP W21 Südwald mit ca. 35 bis 40 Eigenheimgrundstücken – Planverfahren im Endstadium) Die Entwicklung des ehemals größeren Bereichs – Standort „Südwald“ – ist seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum BP und zum parallelen FNP-Änderungsverfahren negativ beurteilt worden, sodaß die Stadt Beeskow auf die Entwicklung kleinerer Flächen zurückgreifen muß. Die ehemals vorgesehene Größe des Standortes „Südwald“ mit ca. 24 ha ist in der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde auf ca. 4 ha reduziert worden.

Begonnen wurden 2018 die Verfahren zum BP W25 „Wohngebiet Mühlenberg“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + 2 gewerbliche Grundstücke) und BP W26 „Am Bahrensdorfer See“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + in geringem Maße Geschosßwohnungsbau)

Das ausgewählte Areal des BP W26 ist Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) und stellt derzeit eine städtebauliche Brache dar (ehemalige TÜV-Akademie, mehrere Jahre ungenutzt). Umliegend zum Plangebiet (soweit bebaut) sind im Wesentlichen ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

Das Areal des BP W26 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ zur Entwicklung von Wohnbauland durchzuführen. Damit wird gleichzeitig ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,42 ha. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.



2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W26 befindet sich westlich der Bahrendorfer Straße und östlich der Spree und ist Teil der Liegenschaft der ehemaligen „TÜV-Akademie“.

Die Geschichte der Liegenschaft geht bis in das 15. Jahrhundert zurück (eigenständiger Ort Bahrendorf). Aus der älteren Vergangenheit ist insbesondere das nicht zum BP-Gebiet gehörende „Schloß“, nördlich der Plangebietsgrenze zu benennen. Dorf und Schloß wechselten in den Jahrhunderten ca. 20 mal den Besitzer.

Die jüngere Geschichte beginnt mit der Einrichtung einer Feuerwehrschiele auf dem Areal im Jahr 1927. Die brandenburgische Feuerwehrunfallkasse kauft das Schloss samt Grundstück von Beeskow und übergibt dieses im gleichen Jahr an den Provinzial-Feuerwehrverband. Daraufhin wird auf diesem Gelände anlässlich des 50. Jahrestags des Brandenburgischen Feuerwehrverbands die erste deutsche Feuerwehrfachschule mit Erholungsheim eingerichtet. Nach dem 2. Weltkrieg diente das Schloss mit Gelände zur Unterbringung von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten und wurde von 1947 bis 1949 als Schüler-Heim (Bruno-Bürgel-Heim) genutzt. Gegen Ende 1949 wurde das Gelände wieder der Feuerwehrschiele übergeben, die ab da den Lehrbetrieb wieder aufnahm. 1958 wurde sie dann umbenannt in Zentrale Lehranstalt des Luftschutzes. Bis 1989 wurde die Schule immer weiter für Lehrgänge der Zivilverteidigung spezialisiert. 1978 wurde sie zum Institut der Zivilverteidigung umgebildet und hatte ab da den Status einer Hochschule. 1982 erhielt sie sogar das Diplomrecht, so dass Absolventen ab da den Titel Dipl.-Ing.-oec. tragen durften. Mit der politischen Wende 1989 wurde der Lehrbetrieb eingestellt.

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 ist derzeit in 3 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.

Das Plangebiet des BP W26 (Teil 3) ist demnach Teil des Gesamtareals der ehemaligen TÜV-Akademie (mit ca. 5,4 ha ca. 75 % der Gesamtfläche). Teil 2 der ehemaligen TÜV-Akademie verbleibt beim ehemaligen Eigentümer der Gesamtfläche (ca. 1,0 ha = ca. 15% im Nordosten der Liegenschaft - hier befinden sich nachgenutzte Gebäude, der Bereich wird in der 69. FNP-Änderung im Parallelverfahren zum BP W26 als Mischbaufläche ausgewiesen), im Teil 2 werden ebenfalls Eigenheimgrundstücke entwickelt (ca. 0,77 ha = ca. 10% - hier erfolgt eine Entwicklung entsprechend Innenbereichssatzung der Stadt Beeskow an der Bahrendorfer Straße, ca. 6 Eigenheimgrundstücke).



2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst, sowie nördlich, östlich und südlich des Plangebietes durch Bebauungen, vorwiegend mit Wohnnutzungen. Richtung Norden, in der Nähe von „Ostkreuz“ befinden sich einige gewerbliche Einrichtungen (Entfernung zum Plangebiet des BP mind. 300 m).

Westlich, nordwestlich und südwestlich des Plangebietes beginnen naturschutzfachliche Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH) mit offenen Flächen und Waldflächen, sowie der Spree einschließlich ihrer östlichen Aufweitungen.

Ebenfalls westlich, jenseits der Spree befindet sich der „Spreepark Beeskow“ mit touristischen und sportlichen Einrichtungen. Die Entfernung dieser Einrichtungen beträgt mind. 400 m zur Plangebietsgrenze des BP.

Das BP-Gebiet ist Siedlungsbestandteil der Ortslage Bahrensdorf, die heute Bestandteil der Stadt Beeskow und deren östlichen Siedlungsgebietes (östlich der Spree) ist.

Das BP-Gebiet ist weitgehend durch dichte Bebauung und umfangreiche Verkehrsanlagen geprägt. Am Süden des Plangebietes ist die Versiegelung geringer. Bis auf eine größere versiegelte Fläche (ehem. Sportplatz) sind hier gemähte Offenflächen und ganz am Süden eine Waldfläche vorhanden.

Die Bebauung weist für Beeskower Verhältnisse entsprechend den Nutzungen in der Vergangenheit große Kubaturen auf und erreicht bis zu 4 Vollgeschosse. Die Bebauung stammt aus der Zeit zwischen 1925 und 1989 und ist je nach Bedarf angeordnet worden. Eine Struktur für das Gesamtensemble ist nicht erkennbar. Das gesamte Gelände ist umzäunt, wie auch einzelne Teilbereiche.

Die Höhenlage liegt um 43 m ü. NHN. An der Westseite des B-Plangebietes 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).

Die nächstgelegene überregional bedeutsame Straße ist die Friedländer Chaussee (B168) östlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 450 m.





Bild – Luftbild Plangebiet BP W26 (rote Markierung) und das direkte Umfeld, östlich und nördlich die vorhandene Bebauung an der Bahrendorfer Straße, westlich die Spreelandchaft

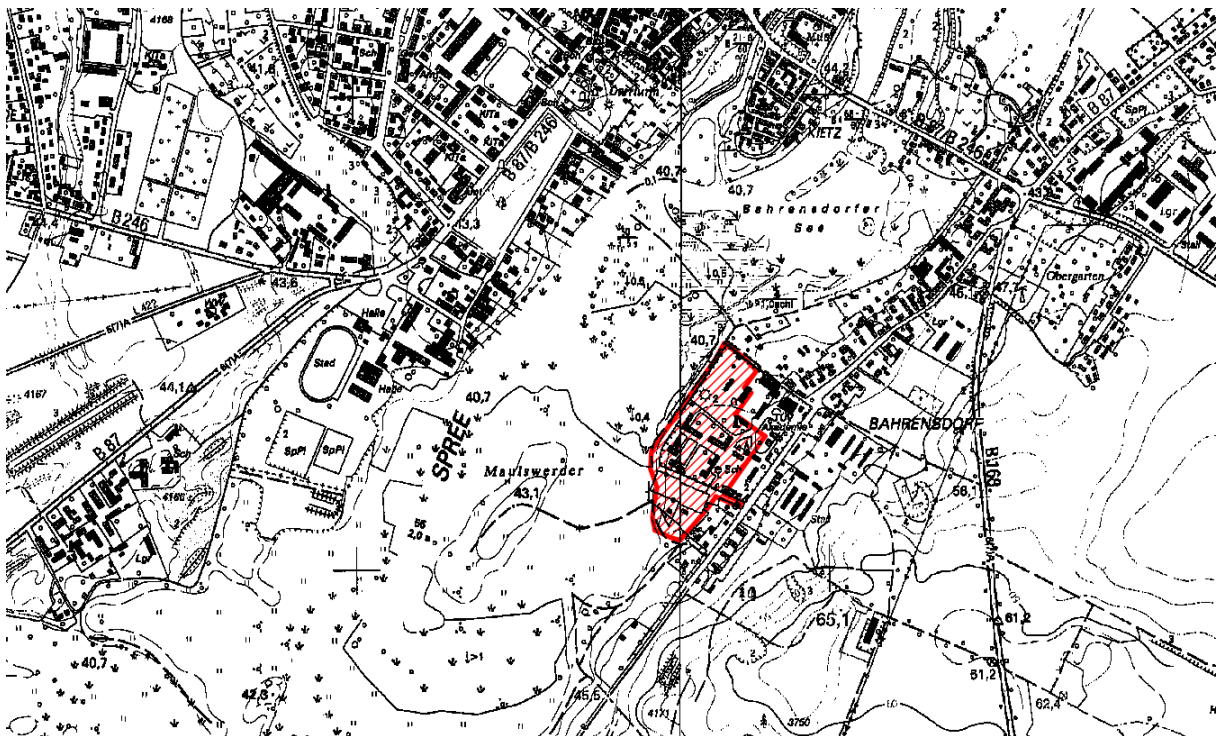


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W26 (rote Markierung)





Bild – Bestand im Plangebiet lt. Vermessung, rote Linie = Plangebietsgrenze BP W26 (hellgrau = Gebäude, rot = unter Denkmalschutz stehende Gebäude, braun = Flächenbefestigungen, dunkelgrau = Bunkeranlagen, Aufschüttungen) Darüber hinaus ist insbesondere im Bereich der Gebäudeeingänge mit weiteren versiegelten Flächen zu rechnen.



Fotos Bestand April 2018



Denkmalgeschützte Gebäude



Bunkeranlagen





Schulungs- und Unterakunftsgebäude aus den 70er/ 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts



Schnittstelle vor (rechts) und nach 1970 (links)



Gebäudebestand (entstanden vor 1970)





Gebäudebestand (entstanden vor 1970)



„Nebengebäude“



Bereich Heizhaus (Nordwesten des Plangebietes) mit umfangreichen befestigten Flächen)



Westliche Plangebietsgrenze





Südlicher Plangebietsbereich (ehem. Sportplatz)



Südlicher Plangebietsbereich (Offenfläche, dahinter Wald)

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 400 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 175 m (Nordwest zu Südost, ohne Erschließungsstich zur Bahrendorfer Straße).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 54.100 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	6.250
Bunkeranlagen	1.300
Flächenbefestigungen	13.290
Vegetationsflächen (einschl. Wald)	33.260
Summe	54.100

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W26 liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Bahrendorfer Straße. Diese führt Richtung Süden nach Kummerow und Leißnitz.





Bild – Lage BP W 26 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Bahrensdorfer Straße. Das Plangebiet des BP liegt im Wesentlichen nicht an dieser Straße (s. Entwicklung von Eigenheimgrundstücken im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie an der Bahrensdorfer Straße auf der Basis der Satzung nach § 34 BauGB), wird jedoch durch eine Stichstraße von dieser (Planung im BP W26) erschlossen. Eine Zufahrt für KfZ in das Plangebiet ist zwar im Bestand vorhanden, durch die planerischen Absichten und die Neuordnung der Grundstücksstruktur ist jedoch eine Neuordnung der Verkehrserschließung notwendig.

Der Ausbaustand der Bahrensdorfer Straße ist aufgrund der Bedeutung als Verbindung Richtung Süden (Kummerow, Leißnitz) und als Sammelstraße im Bereich Bahrensdorf gut. Die Straße besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 6,25 m. Gehwege sind im Bereich des BP-Gebietes auf der Ostseite der Bahrensdorfer Straße vorhanden, auf der Westseite nur bis zur Einfahrt in die ehemalige TÜV-Akademie.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen (Bahrensdorfer Straße) erfolgen. Die im BP-Gebiet vorhandenen Leitungsführungen sind nach derzeitiger Kenntnis außer Betrieb und nicht weiter verwendungsfähig.

Da das BP-Gebiet W26 an eine Sammelstraße (Bahrensdorfer Straße) anschließt, das Gelände der ehem. TÜV-Akademie bereits versorgt wurde, östlich der Bahrensdorfer Straße und südlich der ehem. TÜV-Akademie, auch westlich der Bahrensdorfer Straße weitere Nutzungen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W26 bereitgestellt werden können.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- 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.

Bestätigung der Aussagen durch die Stellungnahme vom 20.08.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

- 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.

Bestätigung der Aussagen durch die Stellungnahme vom 17.08.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

- 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.

Bestätigung der Aussagen durch die Stellungnahme vom 20.09.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

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 je-



doch der genaue Bestand der Anlagen abzufragen. Dies gilt auch für die anderen Medien. Da das Plangebiet 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.

- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorgeannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Bestätigung der Aussagen durch die Stellungnahme vom 13.09.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort notwendig.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.

Relief

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem Geländeniveau von 45 m bis etwa 42 m über NHN. Das Relief fällt insgesamt nach Westen bzw. Nordwesten hin leicht ab.

Geologie und Boden

Das zu überplanende Gebiet ist in geologischer Hinsicht im Bereich der Beeskower Platte gelegen. Es handelt sich bei dieser um ein, gegenüber dem Berliner Urstromtal im Norden und dem Baruther Urstromtal im Süden, höher gelegenes Gebiet. Die Beeskower Platte wird bestimmt von Geschieben der Grundmoräne und der Endmoräne sowie kleinflächig von fluviatilen Sedimenten. Sie wird von mehreren Abflusstälern durchzogen. In einem von diesem verläuft die Spree.

Die nachfolgende Abbildung bietet einen Ausschnitt aus der Geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 100.00.



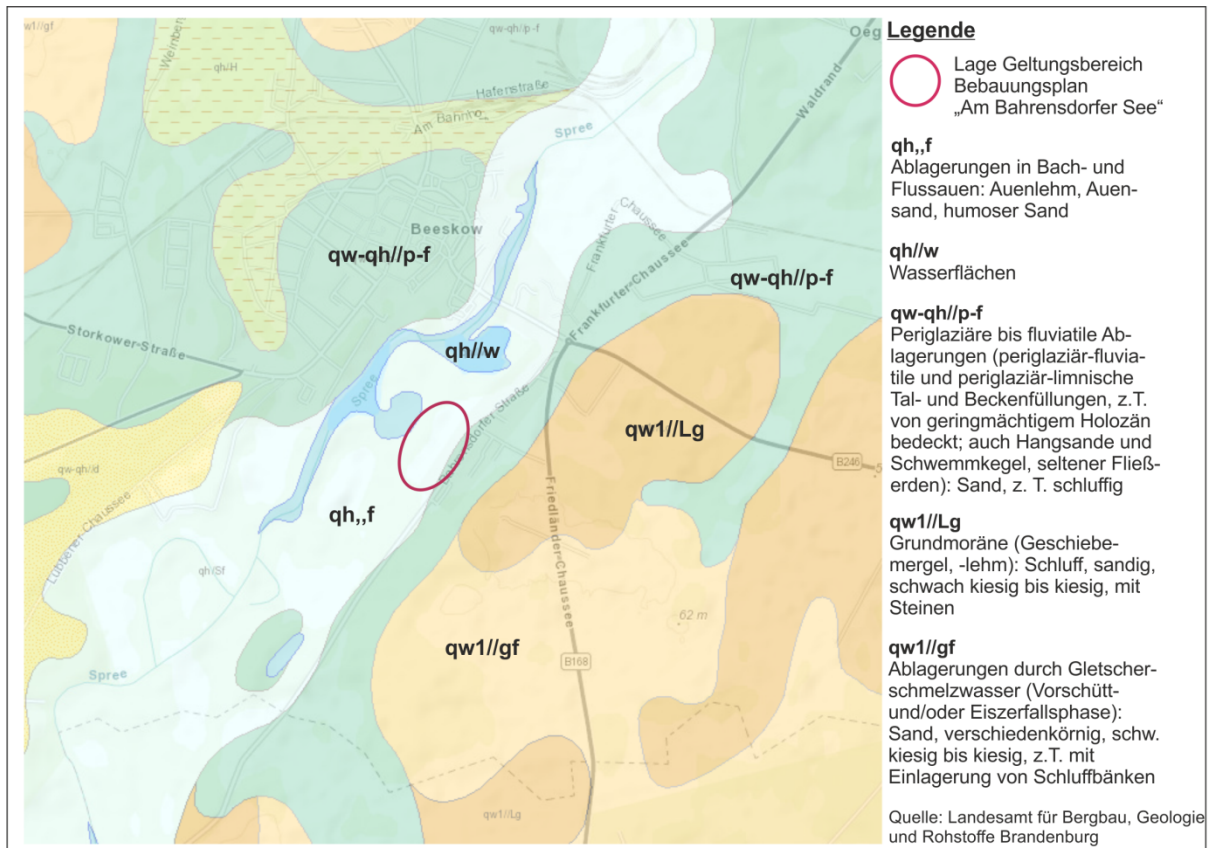


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1 : 100 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Auf den Auensedimenten der Spreeaue kommen verbreitet vergleyte Kolluvisolböden über Niedermooren aus Sand oder Lehmsand vor (siehe Abbildung). Der Geltungsbereich selbst ist einer Einheit zuzuordnen, in der überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand ausgebildet sind.



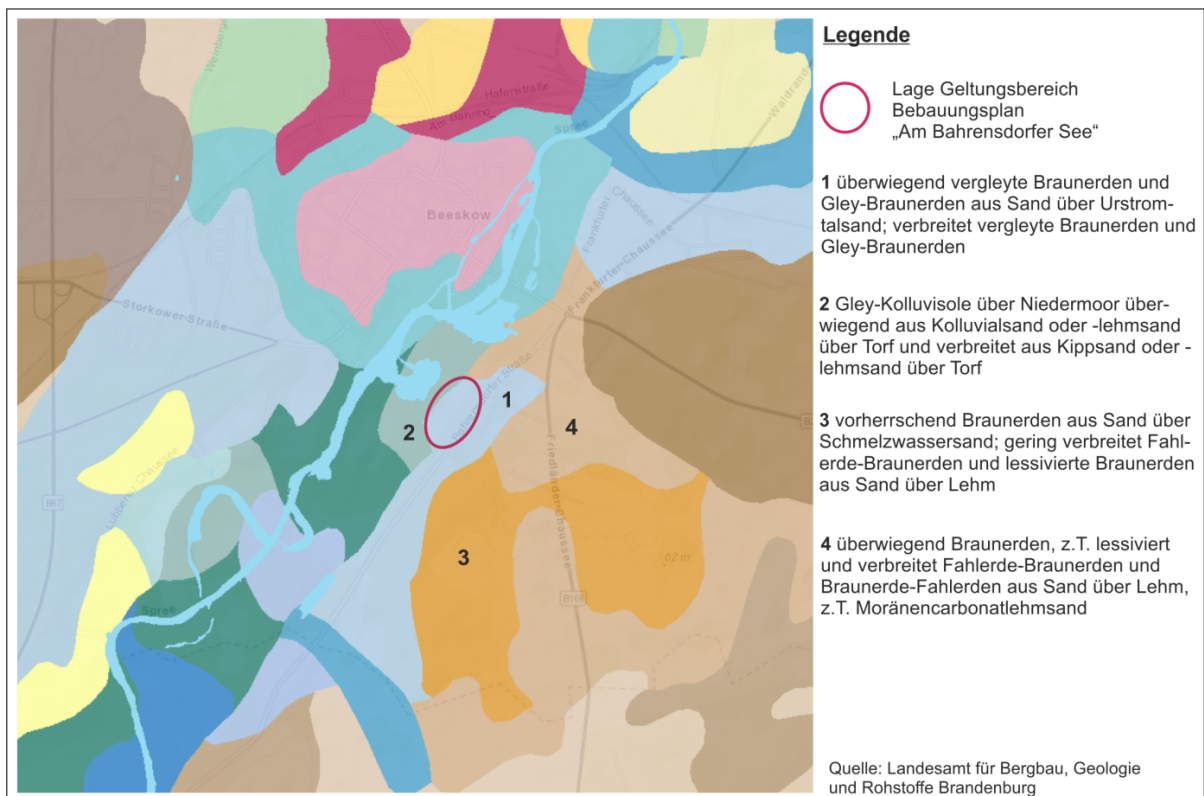


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte 1 : 300 000 (abgerufen Juni 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene Versiegelung geprägt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 54 100 m².

Die Übersicht der Flächenkategorien zeigt den Anteil an gegenwärtig bebauten Flächen:

Bebauung (Gebäude)	ca. 6.250 m ²
Flächenbefestigungen Beton Asphalt einschl. Natursteinpflaster	ca. 12.340 m ²
Unterirdische Bauwerke (Bunker, Keller)	ca. 1.300 m ²
Geschotterte Flächen	ca. 950 m ²
unversiegelte Flächen (einschl. Wald)	ca. 33.260 m ²

Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des ostdeutschen kontinentalen Binnenklimas.

Die jährliche Niederschlagshöhe liegt entsprechend Daten des Deutschen Wetterdienstes am Referenzstandort Hartmannsdorf im langjährigen Mittel bei 593 mm (1981 - 2010). Das Jahresmittel der Lufttemperatur betrug am Standort Lübben, der als am nächsten gelegener Referenzstandort aufgefasst wird, im Zeitraum von 1981 bis 2010 9,4 °C.

Der Einfluss des Kontinentalklimas widerspiegelt sich in einer relativ hohen jährlichen Temperaturamplitude und in der verhältnismäßig niedrigen jährlichen Niederschlagssumme.

Wasser

Grundwasser:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen (siehe nachfolgende Abbildung). Im Südosten des Plangebietes sind für eine verhältnismäßig kleine Fläche Grundwasserflurabstände von mehr als 3 m bis 4 m angegeben. In der



südlichen Hälfte des Plangebietes belaufen sich die Grundwasserflurabstände auf > 2 m bis 3 m. Für die Nordhälfte sind Grundwasserflurabstände von > 1 m bis 2 m angezeigt.

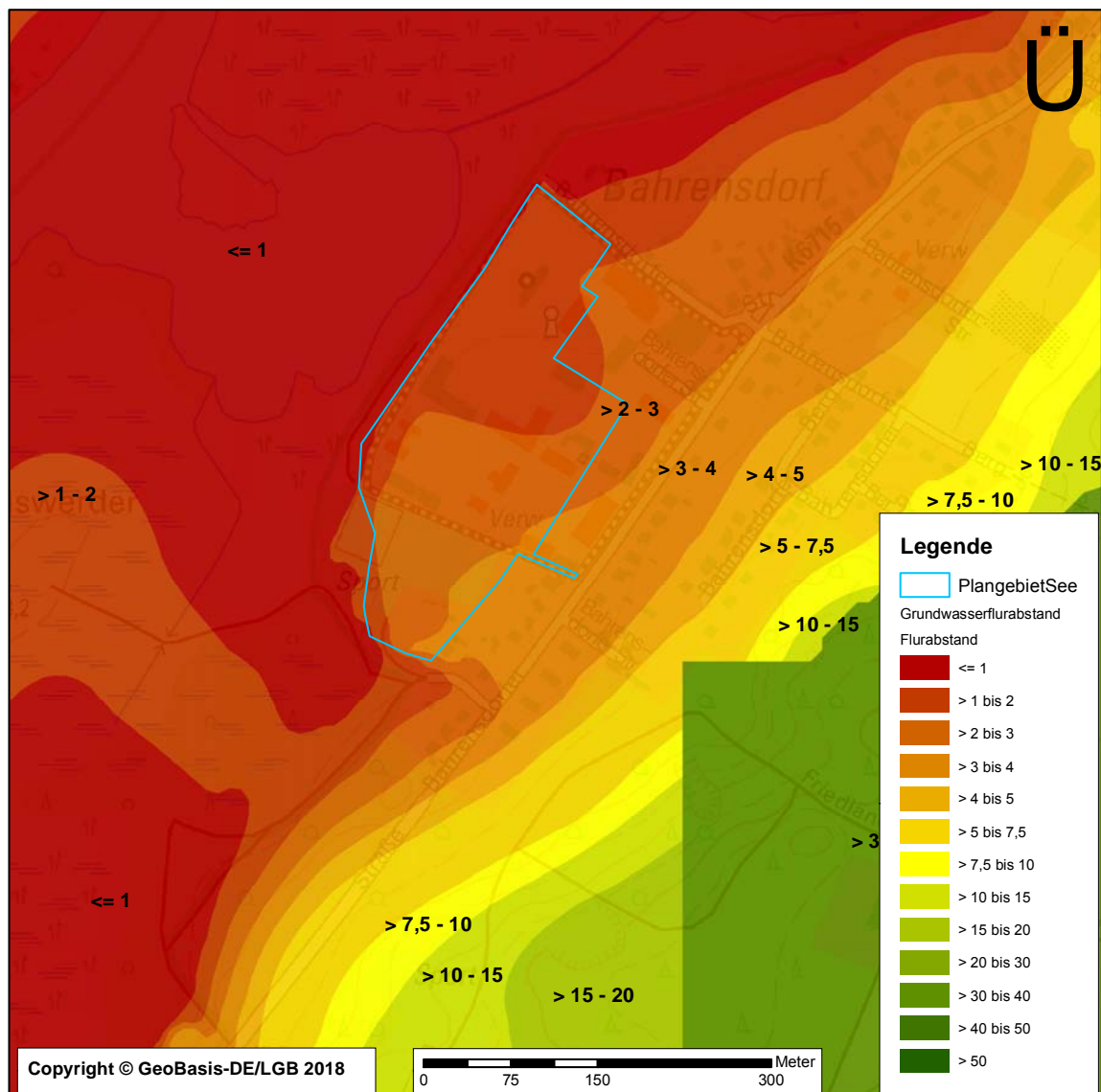


Bild - Darstellung des Grundwasserflurabstandes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

Entsprechend der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befindet sich die Grundwasserhöhengleiche des Grundwasserleiterkomplexes 1 bei etwa 41 m über NHN. Es handelt sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter. Hinsichtlich der Schutzfunktion des unbedeckten Grundwasserleiterkomplexes ist das Rückhaltevermögen sehr gering (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Verweildauer des Sickerwassers ist kurz.



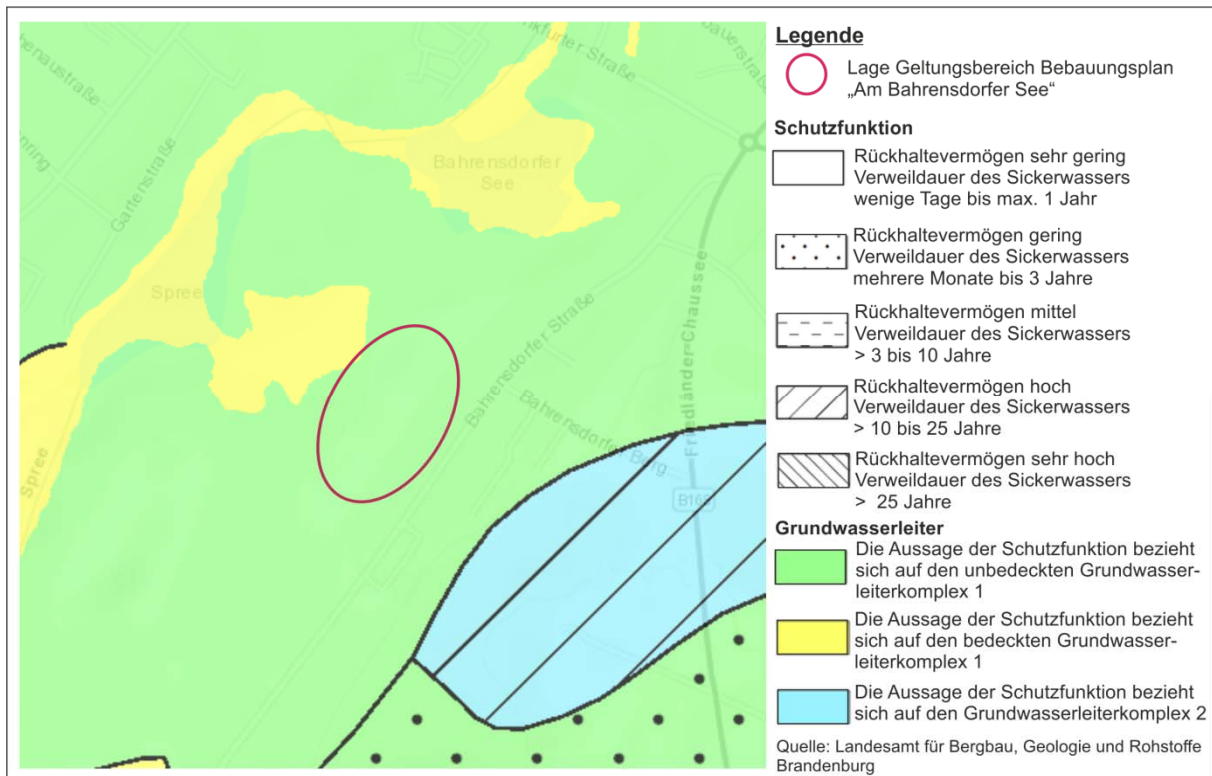


Bild - Darstellung der Schutzfunktion des oberen Grundwasserleiters sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (skizziert)

In Anlehnung an den Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Juni 2018) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit einem Wasserschutzgebiet. Das Wasserschutzgebiet Beeskow (ID 7195) befindet sich etwa 830 m westlich des Plangebietes.

Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der anstehenden Sande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von etwa 593 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzunggefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der Bahrendorfer See. Er bzw. die Uferzone grenzt an das Plangebiet an. Bei dem Bahrendorfer See handelt es sich um eine Ausbuchtung der Spree mit langsamer Durchströmung.

Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Die Spreeaue westlich vom Plangebiet ist dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) „Untere Spree“¹ zuzuordnen. In Anlehnung an die Übersichtskarte des Landesamtes für Umwelt, Stand 19.09.2016² grenzt das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet unmittelbar an.

¹ Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 12. Dezember 2016

² Abgerufen Juni 2018



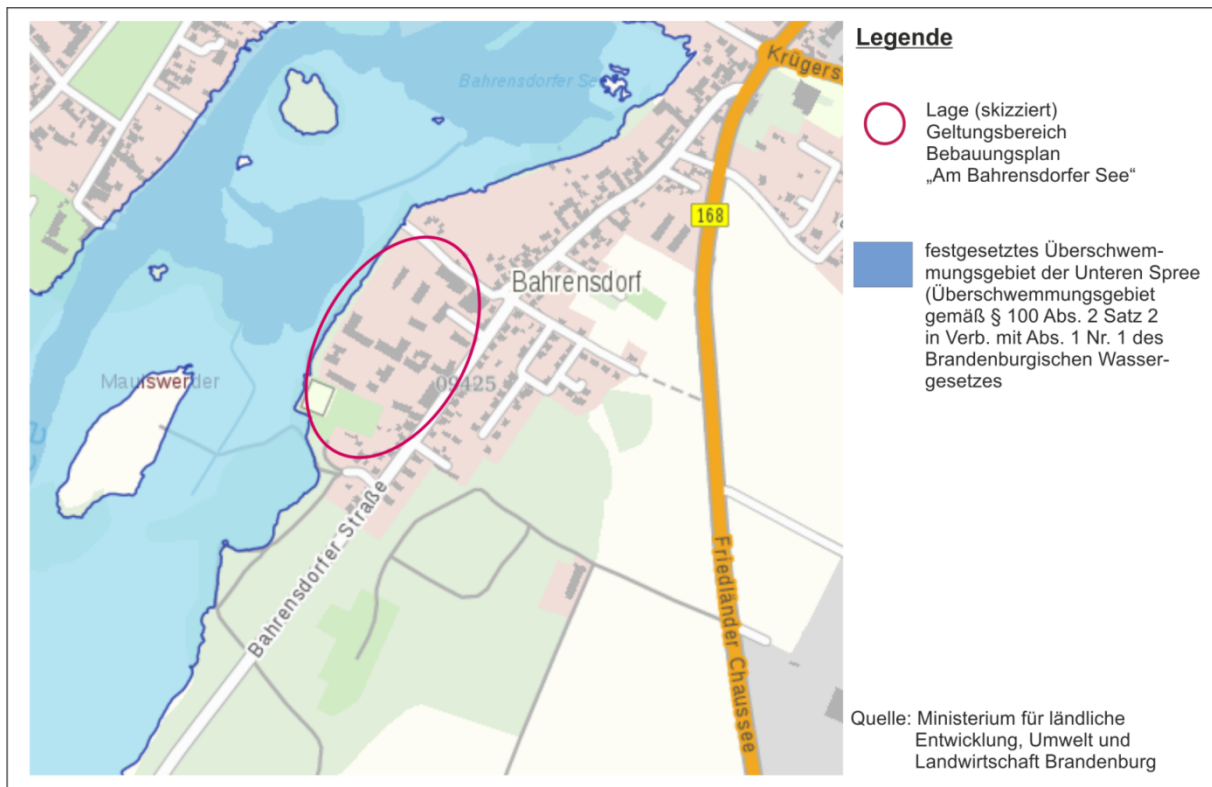


Bild - Ausschnitt aus Karte zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Untere Spree“ mit Skizzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird durch eine im Gelände deutlich erkennbare Stufe nachgezeichnet. Die Siedlungsfläche hat ein etwa 1 m höheres Geländeniveau als die Uferzone.

Biotop, Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich ist durch einen hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Zwischen dem Gebäudebestand der ehemaligen TÜV-Akademie sind Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Einzelne Bäume sind vorhanden. Bei den Grasfluren handelt es sich um ehemalige Scherrasen, die aufgrund nicht erfolgreicher Nachnutzung ruderalisiert sind. Einer Auffassung unterliegen auch die Zierkanten entlang von Gebäuden.

Die westliche Begrenzung zur Uferzone des Bahrendorfer See hin bildet ein Zaun, der der Stützmauer aufgesetzt ist. Entlang des Zaunes befand sich ein Baumbestand. Es handelte sich um einzelne Robinien und vor allem um Hybrid-Pappeln.

Der südliche Teil des Plangebietes wird einerseits durch eine dort vorhandene Asphaltfläche geprägt. Sich an diese anschließend sind ruderale Landreitgrasfluren mit hohem Landreitgrasanteil ausgeprägt. Flächenhaft ist spontaner Gehölzaufwuchs zu erkennen.

Im Süden schließt das Plangebiet eine Forstfläche ein. Es handelt sich um einen mit Kiefern bestanden, abgezaunten Bereich auf dem sich ein Wochenendhaus befindet.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im westlichen Randbereich mit einem nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotop. Dieses ist ein naturnaher Gehölzsaum an Gewässern. Einem gesetzlichen Schutz als Altarm von Fließgewässern unterliegen der Bahrendorfer See sowie die Begleitbiotop, außerhalb des Plangebietes. Bei diesen handelt es sich um Erlenbruchwälder, Schilf-Röhricht und um Seggenriede. Auf der nachfolgenden Abbildung sind die gesetzlich geschützten Biotop gekennzeichnet.



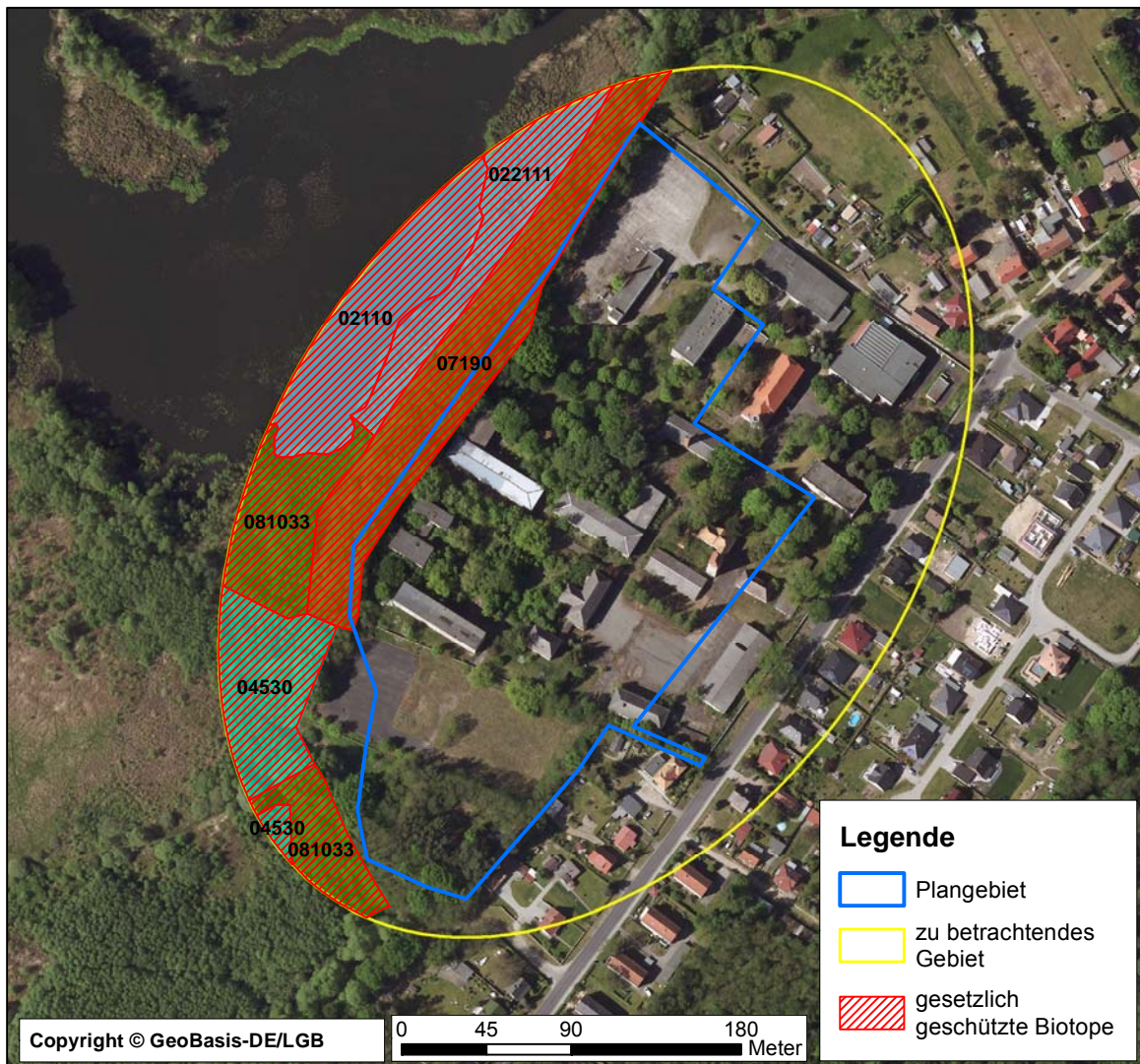


Bild - Biotope im Geltungsbereich

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Vögel

Der Gebäudebestand, die Bäume, die Offenflächen und der Forst im Geltungsbereich können Lebensräume darstellen für ein bestimmtes avifaunistisches Artenspektrum. Insbesondere höhlen- und nischenreiche Bäume können Niststätten beherbergen von Brutvögeln. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass Bäume als Horstbäume genutzt werden. Im Herbst 2017 wurden die Bäume durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein potentiellen Brutstrukturen untersucht. Hierbei wurden 37 Bäume mit Brutpotential festgestellt.

Außerhalb der Brutzeit, im Februar 2018, wurde eine Vielzahl der Bäume im Plangebiet gefällt. Als eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurden insgesamt 83 Nistkästen/Nisthöhlen im Zeitraum vom 26.02. bis 02.03.2018 entlang des Ufers des Bahrendorfer Sees aufgehängt.

Herpetofauna

Im Geltungsbereich ist insbesondere auf offenen, strukturreichen und besonnten Standorten ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Im Frühsommer des Jahres 2018 erfolgte daher eine Bestandserfassung der Art.



Fledermäuse

Bäume, die Risse, Spalten, Höhlen oder lose Rinde aufweisen und die Gebäude, insbesondere die Dachkonstruktionen, können Sommerlebensräume sein von Vertretern von Arten der Fledermäuse (Microchiroptera). Während der Winterperiode sind Fledermäuse auf frostfreie Bedingungen angewiesen. Da das Plangebiet sowohl mehrere Bunkeranlagen als auch Gebäude mit Unterkellerung umfasst, ist die Möglichkeit gegeben, dass geeignete Winterquartiere vorhanden sind.

Im Herbst 2017 wurden die Bäume durch eine fachkundige Person hinsichtlich ihres Potentials als Sommerquartier für Fledermäuse untersucht. Im Winter 2017/2018 erfolgten Begehungen der Gebäude zur Feststellung deren Besiedlung als Winterquartier.

Lebensraumqualität:

Bei dem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um den maroden Gebäudebestand der ehemaligen TÜV-Akademie sowie um Anschlussflächen. Aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen einschließlich des Gefahrenpotentials wird eingeschätzt dass die Lebensraumqualität des Plangebietes gering ist. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich der Bahrensdorfer See mit naturnahen Begleitbiotopen sowie Einfamilienhausbestand und Forstflächen. In mittelbarer Entfernung ist ein Einkaufszentrum vorhanden. Erschlossen ist das Plangebiet über die Bahrensdorfer Straße.

Das Plangebiet selbst ist im gegenwärtigen Zustand überwiegend von geringer Lebensraumqualität.

Leistungsfähigkeit:

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Komplexität hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit auf.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der starken Vorprägung wird die Empfindlichkeit des betrachteten Lebensraumes mit gering bis mittel bewertet.

Landschaftsbild

Die Morphologie der Landschaft im nahen Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lässt sich als flach wellig beschreiben. Das Plangebiet selbst ist innerhalb der Niederung der Spree bei einem Geländeniveau von etwa 42,5 m über NHN gelegen. Das Relief fällt hier leicht in Richtung Nordwesten ab. Zur Uferzone des Bahrensdorfer See wird die Abgrenzung durch eine deutlich im Gelände erkennbare Stufe gebildet. Nach Südosten bzw. Osten hin steigt das Gelände zunächst leicht und jenseits der Beeskower Bebauung rasch an. Es wird hier eine Geländeoberkante von mehr als 60 m erreicht.

Sichtachsen zum Plangebiet bestehen von der Bahrensdorfer Straße insbesondere aus Richtung Osten und Südosten. Aus Richtung Nordosten ist die Einsehbarkeit durch den vorhandenen Gebäudebestand in hohem Maße verschirmt.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst wird durch den vorhandenen, maroden Gebäudebestand erheblich geprägt. Von der Bahrensdorfer Straße aus bildet der Steigerturm der ehemaligen Feuerweherschule ein markantes Gebäude. Der auffällige Gebäudebestand führt insgesamt zu einer deutlichen Abwertung der Ästhetik des Landschaftsausschnittes. Aufgrund der bereits erfolgten Fällung von Bäumen ist eine sichtverschattende Wirkung derer nur in geringem Umfang gegeben.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird das Erscheinungsbild durch die offene Asphaltfläche mit angrenzender Ruderalflur bestimmt. Die Begrenzung zum bebauten Gelände hin bildet eine Betonwand. Da die maroden Gebäude die Wand deutlich überragen wird der Charakter des Landschaftsausschnittes durch diese geprägt.



B) Bewertung

Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Wohngebietsflächen soll mit 0,25, 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt werden. Verkehrsflächen und Fußwege sollen teilversiegelt ausgeführt werden.

Vor erneuter Bebauung des Plangebietes ist der Rückbau der vorhandenen Bausubstanz beabsichtigt. Die Neuversiegelung wird den Bestand nicht überschreiten. Zudem kann ein Abriss von Hochbauten im Rahmen der Versiegelungsbilanz zum Plangebiet mit einem höheren Faktor angesetzt werden. Damit sind für das Schutzgut Boden durch die angestrebte bauliche Entwicklung keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Arten / Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die ergänzten Nutzungen im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Umwandlung des Forstes in eine andere Nutzungsart wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung ausgeglichen.

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern führt zu einem lockeren Gebäudebestand. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Gehölzpflanzungen. Große zusammenhängende versiegelte Flächen, über denen es zu einer verstärkten Aufheizung der unteren Luftschichten kommen kann, werden im Vorfeld aufgenommen. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den vorhandenen, überwiegend maroden Gebäudebestand nachteilig beeinflusst. Aufgrund der unmittelbaren Umgebung zum Bahrendorfer See mit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität hochwertigen Begleitbiotopen hat das Plangebiet ein hohes Potential. Es wird erwartet, dass es durch die Planung zu einer vorteilhaften Beeinflussung des Landschaftsbildes kommt.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten vorhanden.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 17.04.2018) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. W26 als Sonderbaufläche und als



Gemischte Baufläche (soweit Bauflächen ausgewiesen sind) eingetragen, der südliche Bereich als Landwirtschaftsfläche. Innerhalb der ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche befinden sich jedoch weitere Anlagen der ehemaligen TÜV-Akademie. Diese Darstellung ist offensichtlich zustande gekommen durch die Grenzziehung des LSG. Diese LSG-Grenze entspricht jedoch nicht dem aktuellen Stand (s.o. Karte LSG, FFH, NSG Pkt. I.3.2 „Übergeordnete Planungen“).

Gleichfalls eingetragen ist im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie ein Brunnenstandort mit dazugehörigen Wasserschutzzone. Auch diese Darstellung entspricht nicht mehr dem aktuellen Sachstand.

Die Grenze der Hochwasserschutzzone, die im rechtskräftigen FNP eingetragen ist, verläuft entlang der Westgrenze des BP-Gebietes des BP W26.

Westlich zum BP-Gebiet in geringer Entfernung beginnen die Wasserflächen der Spree einschließlich deren Aufweitungen (Bahrendorfer See).

Nördlich, südlich und westlich des BP-Gebietes schließen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Östlich des Plangebietes des BP W26 liegt die Bahrendorfer Straße, als örtliche/ überörtliche Hauptverkehrsstraße im FNP eingetragen (resultierend aus der Verbindung Richtung Süden nach Kummerow/ Leißnitz, Einstufung als Kreisstraße).

Östlich und westlich der Bahrendorfer Straße (südlich und nördlich des BP W26) sind im FNP Mischbauflächen und eine Wohnbaufläche (Östlich der Bahrendorfer Straße) eingetragen.

Südlich, westlich und nördlich der ehemaligen TÜV-Akademie beginnt auch das LSG „Schwielochsee“. Die Eintragungen im rechtskräftigen FNP entsprechen jedoch nicht mehr dem aktuellen Sachstand.

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar. Auch dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Sachstand. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist durch den Landkreis Oder Spree Bauordnungsamt AG untere Denkmalschutzbehörde auf ein Bodendenkmal hingewiesen worden, das die u.a. gesamte Fläche des BP-Gebietes einnimmt (s. a. Pkt. I.3.3 „Denkmalschutz“).

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP W26 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



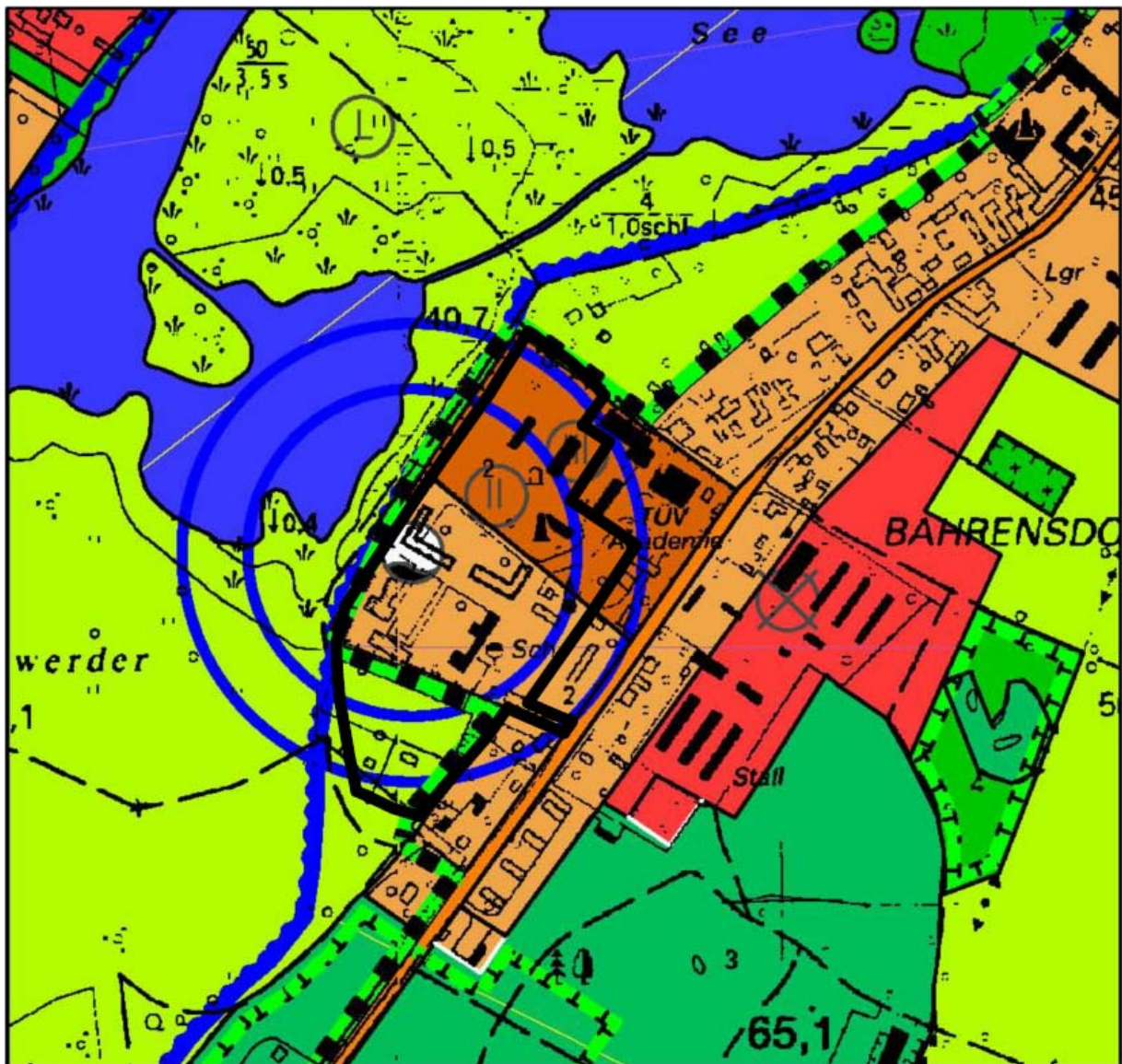


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Damit kann der Bebauungsplan Nr. W26 mit der angestrebten Wohnbaulandentwicklung derzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Mit Beginn des BP-Verfahrens ist jedoch auch das Verfahren für eine FNP-Änderung (FNP-Änderung Nr. 69) eingeleitet worden, d. h. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W26 und die 69. FNP-Änderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Dabei werden auch die nachrichtlichen Übernahmen (Grenze LSG, Bodendenkmal) auf den aktuellen Sachstand gebracht.



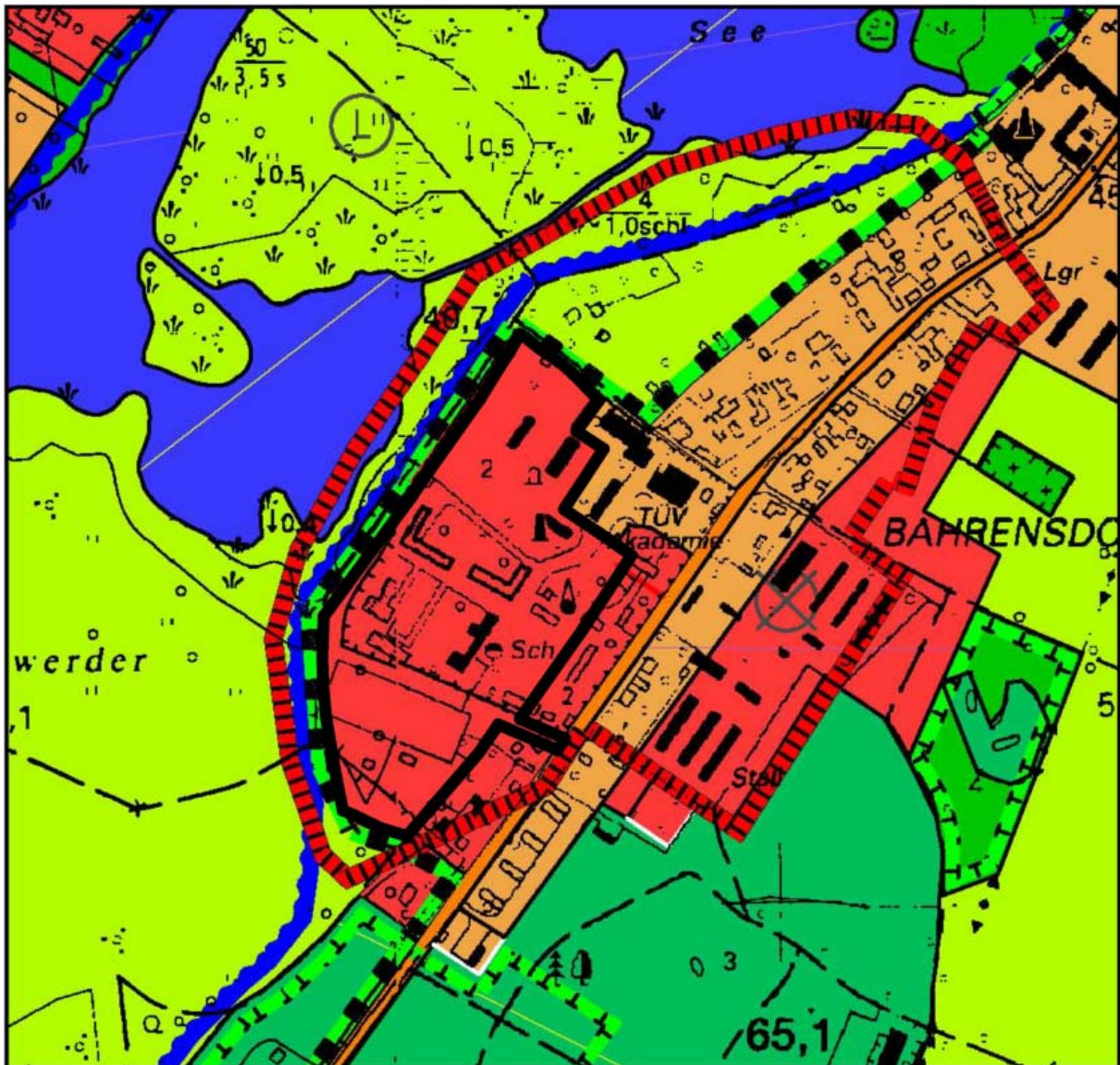


Bild - Ausschnitt FNP - 69. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 (05.04.2018) ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:

- Ziel 2.9 LEP B-B – Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System
- Ziel 4.2 LAP B-B – Anschluß neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 (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.

FFH

Das Plangebiet des BP W26 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP W26 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,8 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist (durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung), ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das FFH-Gebiet) mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet 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 beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt. In Bezug auf das FFH „Spree“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP W26 keine Wirkungen.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend. Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist (durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung), ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das LSG) mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet 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 beseitigt, sodaß sich hier eine Verbesserung der Situation ergibt.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Westen und Süden direkt an das Plangebiet des BP W26 angrenzend. Da der BP-Bereich bereits besiedelt ist (durch die vorhergehende Nutzung (TÜV-Akademie, Feuerweherschule) mit wesentlich größeren Baukörpern und intensiverer Nutzung), ist durch die Planung (nunmehr grenzen die Gärten der geplanten Eigenheimgrundstücke an das NSG) mit keiner Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem Plangebiet 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 Plangebiet des BP W26 – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 4,3 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.



Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W26 (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 17.04.2018 seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP W26 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 700 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 800 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.



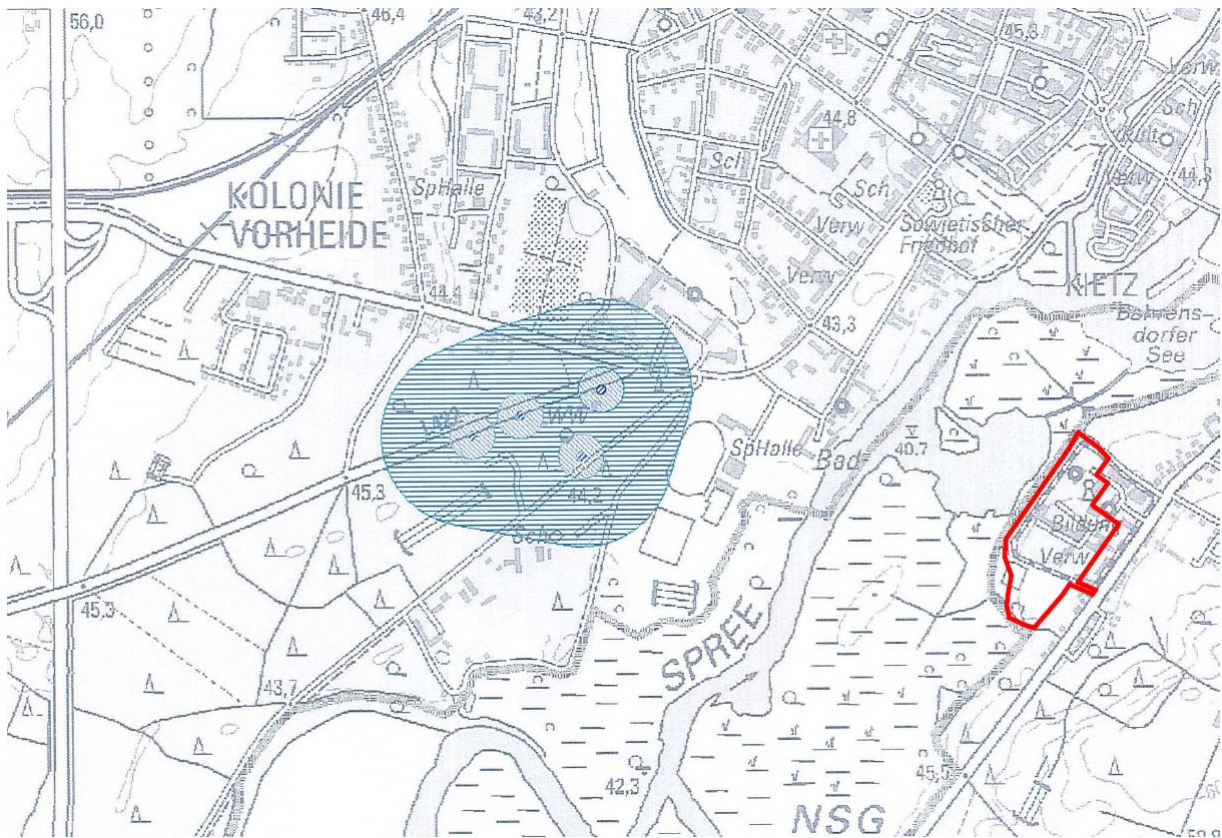


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzone, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP W26 = rote Markierung)

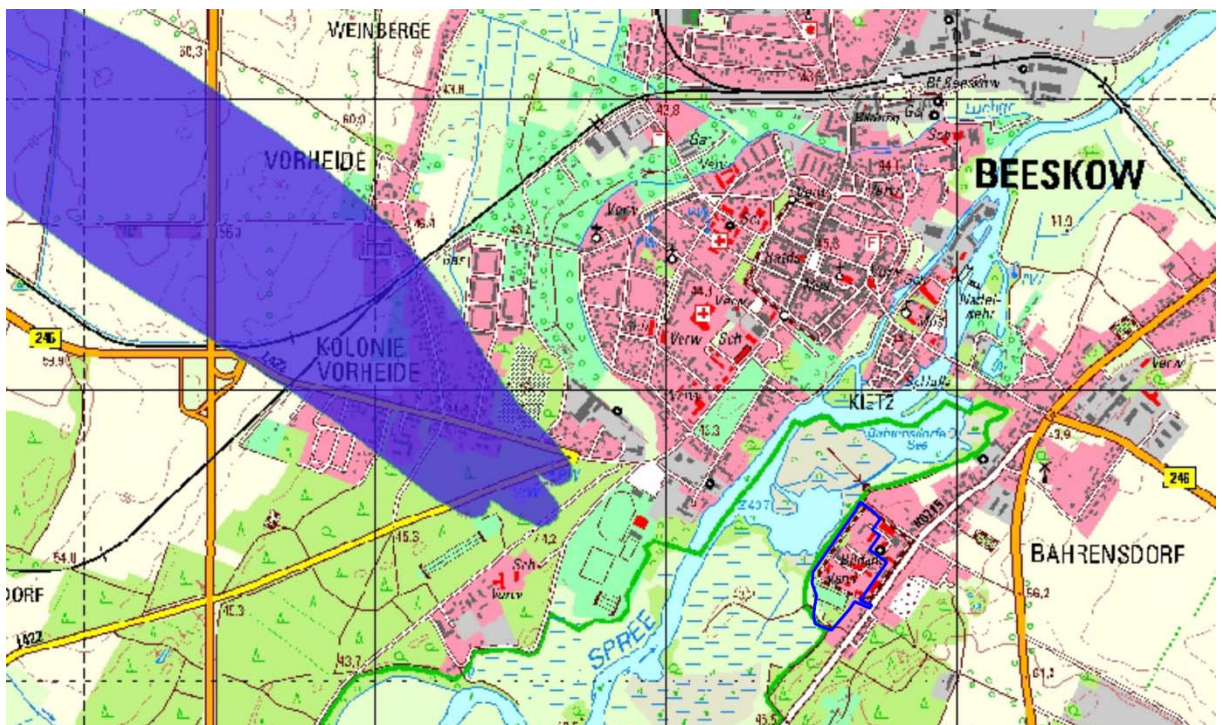


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP W26 = dunkelblaue Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP W26 ist jedoch sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP W26 keine Berührungspunkte vorhanden sind.



3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP W26 ist Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Das Plangebiet betrifft ein durch § 2(2) Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal (BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter) Dieses ist nachrichtlich in den BP zu übernehmen.
- Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentlichem und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.
- Folgende Festsetzung zum Denkmalschutz sind in den BP-Entwurf zu übernehmen:
 - Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 (1) (2) Nr. 4 i.V.m. § 3 (1) BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluß archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 (3, 4) 7 (3, 4) BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG).
- Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.





Bild – Ausdehnung des Bodendenkmals lt. Stellungnahme des Landkreises Oder Spree (helle Fläche = Bodendenkmal) – damit ist das gesamte Plangebiet des BP W26 Bestandteil dieses Bodendenkmals

Baudenkmale

Im Plangebiet sind 2 Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Das Plangebiet betrifft ein durch § 2(2) Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal (BD – 91021 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter) und die Einzeldenkmale „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ und „Steigerturm mit ehemaligem Gasübungshaus“. Diese sind nachrichtlich in den BP zu übernehmen.
- Folgende Festsetzungen zum Denkmalschutz sind in den BP-Entwurf zu übernehmen:



- Im Planbereich befinden sich die Einzeldenkmale „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ und „Steigerturm mit ehemaligem Gasübungshaus“. Hinsichtlich der Einhaltung des Umgebungsschutzes gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der aktuellen Fassung.
- Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Sowohl Bodendenkmal als auch die Baudenkmale sind entsprechend dem vorgenannten nachrichtlich in den BP W26 übernommen worden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Aufgrund des absehbar fehlenden Angebotes an Eigenheimgrundstücken (insbesondere innerhalb der Hauptsiedlungslage von Beeskow) wurden durch die Stadtverwaltung Beeskow 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 geeignete Areale für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich zu definieren. Im Ergebnis dieser Studien und weiterer Überlegungen hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, den BP Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ aufzustellen. Um dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken gerecht zu werden, verfolgt die Stadt Beeskow im Zeitraum 2017/ 2018 neben dem BP 26 mehrere Planverfahren mit kleiner Flächenausweisung (BP W23 „Am Stadtfeld“ - ca. 1,81 ha (davon ca. 0,93 ha Wohnbaufläche), ca. 8 Eigenheimgrundstücke für Neubauten; BP W22 „Wohnen in Radinkendorf Süd“ - ca. 1,5 ha (davon ca. 1,25 ha Wohnbaufläche), ca. 15 Eigenheimgrundstücke; BP W21 „Südwald“ – ca. 4,21 ha (davon ca. 3,4 ha Wohnbaufläche), ca. 35 Eigenheimgrundstücke), BP W25 „Wohngebiet Mühlenberg“ (ca. 30 Eigenheimgrundstücke + 2 gewerbliche Grundstücke). (Aktuell liegen der Stadtverwaltung 26 Anfragen nach Eigenheimgrundstücken vor, dies ohne dass mit den aktuellen Planungsvorhaben in die Werbung gegangen wurde.)

Neben dem Bestreben, eine für die Kreisstadt Beeskow angemessene Größenordnung an Eigenheimgrundstücken anzubieten, um insbesondere junge Familien im Stadtgebiet zu halten, ist für den BP W26 ein wesentlicher Grund die Beseitigung des in den letzten Jahren entstandenen städtebaulichen Missstandes durch Aufgabe der Nutzungen im Plangebietsbereich im Jahr 2013 (ehemalige TÜV-Akademie). Die Gebäude sind ohne erhebliche Sanierungsaufwendungen nicht mehr in einem nutzungsfähigen Zustand. Für die vorhandene Gebäudestruktur kann in der Stadt Beeskow keine Nachnutzung abgesichert werden.

Aus Sicht des Naturschutzes ist es sinnvoll, mit einer neuen Entwicklung, die Grenzen der naturschutzfachlichen Schutzgebiete auch in der Nutzung deutlicher zu definieren und den Nutzungsdruck zu minimieren. Die zur Zeit noch innerhalb der Schutzgebiete durch die vor-malige Nutzung vorhandenen Nutzungsstrukturen/ Versiegelungen können durch die neue Entwicklung eliminiert werden.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP W26 umfaßt einen Bereich westlich der Bahrensdorfer Straße und östlich der Spree.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:



Gemarkung Beeskow,
 Flur: 12
 Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11.

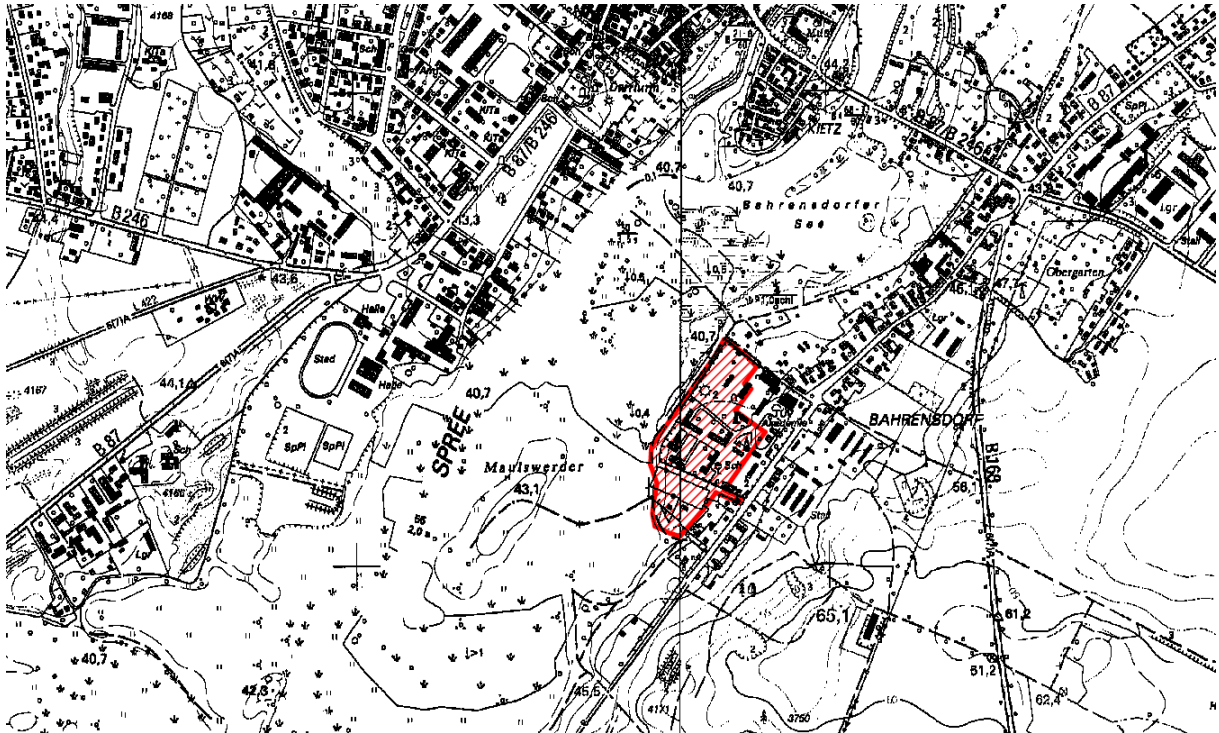


Bild – Bereich BP W26 (rote Markierung)

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W26 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2018 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 2/ 2018 vom 06.03.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung 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.

Zur Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen:

Mit dem Bebauungsplan soll ein großer Teil des Geländes der ehemaligen TÜV-Akademie zu einem Wohnstandort entwickelt werden. Die derzeit noch vorhandenen Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und werden größtenteils abgerissen. Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz und bleiben erhalten. Ziel der Planung soll die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung im hinteren Bereich (zum Bahrendorfer See) ermöglichen. Im inneren Bereich sollen die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude mit einer Mehrfamilienhausbebauung ergänzt werden. Weiterhin soll durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf eine platzartige Gestaltung zur Nutzung für Spiel- und Aufenthaltszwecke ermöglicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben wie folgt geäußert worden:

Zunehmender Lärm belastet Bahrendorf - 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 Bahrendorfer 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 Bahrendorfer Straße/Bahrendorfer Berg geöffnet. Dieser Weg muss auch für Pkw befahrbar werden, um den zusätzlichen Lärm in Bahrendorf 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 Bahrendorfer Bevölkerung weltfremd. Demnach wird gebeten, die Straße im Wohngebiet für PKW in Richtung Stadt zur Einmündung am Bahrendorfer Berg vorzusehen. **(A)**

Zu (A) - Der Verkehr auf der Bahrendorfer 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 Bahrendorfer Straße) liegt nachts unter 45 dB(A) und am Tage unter 55 dB(A) und damit unterhalb der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Zwischen der Bahrendorfer 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 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind 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, 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.
- Der 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 BBImSchG) 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 Niederschlagswasser 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 im 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. **(2a)**
- 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. **(2b)**



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

Zu (2a) - Im Rahmen des Verfahrens zum BP W21 „Südwald“ ist die Erstaufforstung von Mischwald in der Größe von 4 ha 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.

Zu (2b) - Nicht BP-relevant, zwischen der unteren Forstbehörde und der Stadt Beeskow ist das Einvernehmen hergestellt worden, dass der Sachverhalt durch das laufende BP-Verfahren geheilt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB wurde vom 27.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 durch öffentliche Auslage durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 16.08.2018 durchgeführt worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

- An den nördlichen Bereich des Plangebiets schließt eine gewerbliche Anlage an (Kfz-Werkstatt). Es ist davon auszugehen, dass von diesem Betrieb Immissionen in Form von Lärm ausgehen. In der Begründung zum B-Plan werden Auswirkungen verneint, die von diesem Betrieb Einfluss auf das Wohnen haben. Grundsätzlich sind auch Störungen zu beurteilen, die vom Plangebiet auf das Umfeld einwirken. Die Planung eines Wohngebietes darf die Entwicklung der gewerblichen Anlage nicht einschränken, Hier sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen zu ergreifen. **(1a)**
- Laut Begründung zum B-Plan (Seite 39) soll im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ein "Stadtplatz" als Begegnungs- und Aufenthaltsort geschaffen werden. Um diesen gestalterisch zu fassen wird im WA 2 an einer Seite der Verkehrsfläche eine Baulinie angeordnet. Gleichermaßen sollte dann auch entlang des Baudenkmals eine Baulinie angelegt werden, um eine umfassende Gestaltung des Straßenraumes, auch im Hinblick auf das Ortsbild, zu erreichen. **(1b)**
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist unbestimmt. Ein Rücksprung von der Baulinie bedarf der konkreten Eingrenzung der Gebäudeteile und der möglichen Tiefe. Die zulässigen 35 v. H. sind auf die Außenwandlänge und nicht auf das Gebäude zu beziehen. **(1c)**
- Die Planzeichnung ist mit diversen Bemaßungen versehen. Diese sind zum Teil nicht nach vollziehbar (was soll bemaßt werden?) und nicht konsequent im gesamten Gebiet ausgeführt (es fehlen häufig die Abstände von Straße zu Baugrenze und Baulinie bzw. von der Geltungsbereichsgrenze zum Baufenster, es gibt zudem Maßlinien ohne Bezug usw.) **(1d)**

Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt, Sachgebiet, Technische Bauaufsicht

- Zur Klarstellung sollte im Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen im 1. Satz vermerkt werden, dass dieser Rücksprung von der Baulinie nur im Erdgeschoss möglich ist. Ein genereller Rücksprung des gesamten Baukörpers würde der Intension der Patzeinfassung wie gewünscht widersprechen. **(2a)**
- Im Pkt. 7 der textlichen Festsetzungen wird eine Maximalgröße der Grundstücke festgeschrieben. Sollte hier evt. auch eine Mindestgröße festgeschrieben werden? **(2b)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde



- **Bauverbot an Gewässern (§ 61 BNatSchG):** Die Wohngebiete WA 3 und WA 1 befinden sich teilweise innerhalb der 50 m Uferschutzzone. Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn 1. 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, 2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Entsprechend dem Umweltbericht zum B-Plan werden für die geplante Überbauung ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die durch Verdichtung und Umlagerung vorgeprägt sind. Es werden keine wertvollen bzw. gesetzlich geschützten Biotope überbaut. Das westlich angrenzende Biotop wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert. Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche mit der Breite von 10 m festgesetzt, in der Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Um eine Barrierewirkung gerade im Hinblick auf die westlich gelegenen Gewässerstrukturen zu vermeiden, sind Öffnungen in den Einfriedungen festgesetzt. Die Voraussetzungen nach § 61 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG liegen vor. Eine Ausnahme vom Bauverbot wird in Aussicht gestellt. Die Genehmigung erfolgt im Rahmen des konkreten Bauantrages. In diesem Zusammenhang wird um die Aufnahme der Konkretisierung gebeten, dass „naturnahe“ Treppen und Böschungsabfangungen zulässig sind. **(3a)**
- **Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Zauneidechsen** - In Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag wurden mit Schreiben vom 11.09.2018 der Fang und die Umsetzung der Zauneidechsen dokumentiert. . Angrenzend an das Plangebiet wurde ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen. Der Fang und die Umsetzung der von den Baumaßnahmen betroffenen Individuen wurden an 6 Fangtagen durchgeführt und protokolliert. Insgesamt wurden 46 Zauneidechsen zwischen dem 20.08. und 07.09.2018 gefangen und ohne Zwischenhälterung in die Maßnahmefläche umgesetzt. Mit der gestalteten Maßnahmefläche als Ersatzlebensraum und der protokollierten Umsetzung kann davon ausgegangen werden, dass die lokale Population am Standort erhalten bleibt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich. **Brutvögel/Freibrüter** - Mit der vorgesehenen Bebauung geht der Nahrungs- und Lebensraum der Heidelerche am Standort (ruderaler Pionier-, Gras-, und Staudenflur mit individuellem Gehölzaufwuchs) verloren. Es handelt sich hier um eine nach BNatSchG streng geschützte Art. Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht, soweit die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu wurden im Artenschutzfachbeitrag keine Aussagen getroffen. . Die Heidelerche bevorzugt eine halboffene, strukturierte Landschaft in sonniger Lage mit Sing- und Beobachtungswarten, Waldrandnähe und lückiger Vegetation. Mit der Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) könnte die ökologische Funktion gesichert werden. Daher ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine solche Fläche nachzuweisen bzw. eine Reduzierung des Bebauungsumfanges vorzunehmen. Sollte die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht möglich sein, bedeutet das, dass der Verbotstatbestand erfüllt ist und geprüft wird, ob Gründe vorliegen, die eine Ausnahme zulassen (vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG). **(3b)**
- **Eingriffsregelung** - Die zulässige Neuversiegelung beträgt 22 480 m² und die zu entsiegelnde Fläche 20 377 m². Es kommt zu einer Neuversiegelung von 2100 m². Vorgesehen ist ein Rückbau von Hochbauten mit Unterkellerung sowie von Bauten deren Entsorgung einen hohen Kostenaufwand verursacht. Die Berechnung eines höheren Kompensationsfaktors (2) ist daher angemessen. Die Anerkennung eines Kompensationsfaktors von (4) wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt. Es ist richtig, dass sich der Standort am Rande eines ökologisch wertvollen und sensiblen Landschaftsbereiches befindet. Mit der vorgesehenen Überplanung und Bebauung des Areals tritt jedoch keine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die vollständige Be-



seitigung der Bebauung bzw. Entsiegelung des Standortes ein. Das Plangebiet geht sogar über den baulichen Bestand hinaus. **(3c)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde

Keine Einwände

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

- In der Stellungnahme vom 23.08.2018 wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde bei Auffälligkeiten in Hinblick auf bodenanalytische Untersuchungen zu informieren ist. Am 28.08.2018 wurde die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durch die Firma Energie und Umweltschutz Consult GmbH in Abstimmung mit der Stadt Beeskow ein Gutachten übersandt. Bei dem untersuchten Areal handelt es sich um 7 Parzellen, welche sich außerhalb des festzusetzenden B-Plangebietes befinden, aber dennoch Bestandteil des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie sind. Für die untersuchten Parzellen 1-3 werden alle Vorsorgewerte nach der BBodSchV eingehalten. Die Parzelle 4 weist eine Vorsorgewertüberschreitung für den Parameter Zink auf. Bei der Parzelle 6 werden die Vorsorgewerte für PAK (EPA) und BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) überschritten. Auffälligkeiten für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden bei der Parzelle 7 erfasst. Die Anwendung der Vorsorgewerte beinhaltet den vorbeugenden Schutz der Bodenfunktionen bei sensiblen Nutzungsformen. Böden sollen vor anthropogenen Einflüssen geschützt werden, um die einzelnen Bodenfunktionen dauerhaft aufrechterhalten zu können. Vorsorgewerte eignen sich jedoch nicht als Maßstab zur Gefahrenbewertung. Demzufolge können die Vorsorgewertüberschreitungen für die Parzellen 4, 6 und 7 als tolerierbar für eine multifunktionale Nutzung eingestuft werden. Bei der Parzelle 5 wurde hingegen eine Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) dokumentiert. Für die sensibelste Nachnutzungsvariante Wohngebiet mit Kinderspielflächen eignet sich die Parzelle 5 nicht. Im Hinblick auf das Gutachten erfolgte am 30.08.2018 (zusammen mit der Stadt Beeskow und der Fa. EUC GmbH) ein Vororttermin auf dem Gelände der ehemaligen TÜV-Akademie. Der Stadt Beeskow wurde die Bedeutsamkeit einer Untersuchung des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie nach den Anforderungen der BBodSchV, unter Beachtung der Nutzungshistorie als Feuerweherschule (seit 1927) und nach der politischen Wende als gewerblich-technisches Ausbildungszentrum durch die TÜV Rheinland GmbH, erläutert. Zudem teilte die Fa. EUC GmbH der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mit, dass am 28.08.2018 eine detailliertere Untersuchung der Parzelle 5 erfolgte. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Behörde am 05.09.2018 übermittelt. Anhand der weiteren Untersuchungsergebnisse wurde die Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) widerlegt. Die Vorsorgewerte nach der BBodSchV werden für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren) eingehalten. Vermutlich wurde bei der Erstbeprobung ein sogenannter "Spot" beprobt. Doch angesichts der intensiven Vornutzung der Liegenschaft können weitere Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Eignung der Liegenschaft als zukünftiges Wohngebiet setzt eine Untersuchung nach BBodSchV voraus und ist soweit hinreichend begründet.
- Von je 1000 m² Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten
 - 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
 - 1 0-35cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont) sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen) .
 - 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse)
 jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden. Entsprechende Details wie z.B. das zu untersuchende analytische Spektrum sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann man eine Aussage zur Nutzbarkeit der Fläche für eine Wohnbebauung treffen. Gegebenenfalls sind erheblich belastete Teilflächen im B-Plan zu kennzeichnen. **(4)**

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



- Zum Planvorhaben wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des -MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr der Stadt Beeskow, Stellung bezogen – Dem o. g. B-Planentwurf wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgen der Punkte, zugestimmt:
- Das Gebiet muss mit öffentlichen Verkehrsflächen, ausreichend für die Feuerwehr, erschlossen werden. Eine Sackgassen Situation muss dabei vermieden werden, gegebenenfalls muss ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten) sind, müssen mind. die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Bbg) erfüllen. Sie sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 oder StVO zu kennzeichnen. Hinweis: Werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verlangt werden (§ 5 BbgBO). Des Weiteren sollten unter Umständen See nah Flächen für die Feuerwehr beziehungsweise weitere Rettungs- und oder Einsatzkräfte berücksichtigt werden. Hierbei steht der Gedanke der Menschenrettung, der Waldbrandbekämpfung (großdimensionierte Wasserentnahme) sowie des Gewässerschutzes im Vordergrund.
- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in seinem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Dem Vorhaben sind im Verlauf aktuelle Löschwassernachweise, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgBKG nach DVGW W 405, beizufügen. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W 405. Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" erfüllt sind (Pkt. 3.1 WBbgBKG). Hinweis: In späteren Verfahren ist ein Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung zu erbringen. Dieser Nachweis ist die schriftliche Auskunft des Trägers des Brandschutzes (im Auftrag die schriftliche Auskunft des Wasserversorgers/ Zweckverbandes) über die Standorte von Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge. Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN14244): bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (z. B. Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.
- Für die Realisierung einer fundierten Gefahrenabwehrbedarfsplanung, gem. § 3 Abs.2 BbgBKG, muss der örtliche Träger des Brandschutzes seine örtlich zuständige Feuerwehr entsprechend einbeziehen. **(5)**

Landkreis Oder-Spree, Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

- *Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Oberfassungspflicht* – Die künftigen EFH und Mehrfamilienhäuser sind mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung(AES) des Landkreises Oder-Spree jeweils als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder -Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes. Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen. Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).
- *Anforderungen an die Verkehrsflächen* - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.
- *Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen* - Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter und Gelben Säcke sind am Straßenrand bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) in jedem Fall eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge



ge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der anliegenden Grundstücke sicherstellen zu können. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird. Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Liter 50 Meter und bei 1.100-Liter-Behältern 30 Meter. Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

- *Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)* – Wohngrundstücke: Restabfall, Papier/Pappe/Kartonagen, Leichtverpackungen, Biotonne – 2- bzw. 4-wöchentlich; Behälterabmessungen gemäß DIN EN 840; Standplätze entsprechend DGUV-Vorschrift 44 "Müllbeseitigung" (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 1 bis 8; Müllbehälterschranke entsprechend DIN EN 15132 i. V. m. DGUV-Vorschrift 44 "Müllbeseitigung" (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 9.
- *Überlassungspflichten* - Die bei den Bodenaushub- und Abrissmaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle unterliegen der Überlassungspflicht an den öRE, wenn keine Verwertung dieser Abfälle erfolgt und vom Abfallerzeuger eine Verwertung gegenüber dem öRE nicht nachgewiesen wird. Im § 23 Absatz 3 der AES ist festgelegt, dass alle Abfallarten des Kapitels 17 der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) dem KWU-Entsorgung anzudienen sind, wenn keine Verwertung erfolgt.
- *Wichtiger Hinweis:* Mit Schreiben vom 20.08.2018 erging vom öRE an die Firma Kurylyszyn Bau im Zusammenhang mit den geplanten Abrissmaßnahmen auf dem bezeichneten Gelände ein Bescheid zur Überlassungspflicht für Abfälle mit dem Abfallschlüssel AW 17 08 02 (Baustoffe auf Gipsbasis).

Landkreis Oder-Spree Amt für Straßenverkehr und Ordnung, Sachgebiet Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten

Der vorgelegte Planungsentwurf findet unter Beachtung nachfolgender Hinweise die Zustimmung der unteren Straßenverkehrsbehörde. Die ausschließliche Verkehrsanbindung des B-Plangebietes an die K6715 Bahrensdorfer Straße Ober den bestehenden Hauptzufahrtspunkt wird verkehrsbehördlich unterstützt. Zur Gestaltungs-Planung der inneren öffentlichen Verkehrsflächen wird die rechtzeitige Einbeziehung der unteren Verkehrsbehörde angeregt.

Hinweis: Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Auftragnehmer gemäß § 45 StVO Absatz 1 bis 3 unter Vorlage eines Bauablaufe sowie Verkehrszeichenplanes (Regelplan für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen), bei lichtsignalgeregelter halbseitiger Sperrung der Fahrbahn eines Signalzeitenplanes oder bei einer Vollsperrung der Fahrbahn eines Umleitungsplanes, von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung, 15517 Fürstenwalde, Hegelstraße 23 A, Tel. 03361/599-2361) die verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Die Antragstellung hat ca. 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5

Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

- Die Stadt Beeskow plant die Festsetzung eines Wohngebietes im Außenbereich mit einer Größe von ca. 5,4 ha. Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt auf dem Plangebiet gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche und ein sonstiges Sondergebiet dar. Er wird entsprechend im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan Nr. W 26 "Am Bahrensdorfer See" der Stadt Beeskow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erfüllt Beeskow mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungen



grundsätzlich zulässig (Z 4.5 (1) Nr. 1 LEP B-B), wenn die Flächen an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen (Z 4.2 LEP B-B). Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes schließt im Osten an bestehende Wohnsiedlungen an.

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des in der Festlegungskarte 1 LEP B-B dargestellten Risikobereichs Hochwasser. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind in der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen (G 5.3 LEP B-B).
- Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung zur Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern (hier: Ufer des Bahrendorfer Sees), Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind) sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. (6)

Landesamt für Umwelt (LfU)

Immissionsschutz - Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See" der Stadt Beeskow keine Forderungen oder Bedenken. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage und nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Die immissionsrelevanten Belange wurden im Kap. 3.1.3 der Planbegründung und im Umweltbericht in ausreichendem Umfang dargestellt und erörtert.

Wasserwirtschaft – Das Referat W 13 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 03.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde

- Im südlichen Bereich des Plangebietes, auf den Flurstücken 4/10 und 4/11 der Gemarkung Beeskow, Flur 12, ist Wald gem. § 2 LWaldG1 in der Forstabteilung 3750 betroffen. Die Größe der betroffenen Waldfläche beträgt 4.473 m². Entsprechend der Planungsunterlagen soll die bestehende Waldfläche in Bauland umgewandelt werden. Durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, wird der geplanten Maßnahme zugestimmt.
- Das Landeswaldgesetz gem. § 8 LWaldG sieht für die Umwandlung von Wald entsprechende Kompensationsmaßnahmen vor. Die Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Umwandlungsfläche zuzüglich der rechnerischen Berücksichtigung abwägungsrelevanter Waldfunktionen. Für die Waldfläche im Bebauungsplan W 26 "Am Bahrendorfer See" sind die folgenden abwägungsrelevanten Waldfunktionen berücksichtigt worden - Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100), Bodendenkmal (WF 7810). Unter Berücksichtigung der anteilig vorhandenen abwägungsrelevanten Waldfunktionen ist im Falle einer geplanten Umwandlung eine Kompensation im Verhältnis 1 : 2,25 errechnet worden. Die gesamte Kompensationsmaßnahme beträgt insgesamt unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse in Summe 1,0064 ha. Die Kompensationsmaßnahme, in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Falle der Umwandlung wie folgt durchzuführen: Es ist eine geeignete Fläche mit einer Größe von mindestens 0,4473 ha als Erstaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 1 aufzuforsten. Die Erstaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als Mischbestand anzulegen und zu pflegen. Die über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensationsfläche kann als waldverbessernde Maßnahmen auf einer 0,5591 ha großen Fläche als Voranbau mit Laubholz angelegt werden. Alternativ kann die Kompensation der Waldumwandlung auch komplett als Erstaufforstung auf einer Fläche von 1,0064 ha angelegt werden. Für die benötigte Kompensation der Waldumwandlungsfläche wurde durch den Antragsteller Flächen für die Erstaufforstung und waldverbessernden Maßnahmen benannt. Als Erstaufforstungsfläche ist das Flurstück 190 in der Gemarkung Beeskow, Flur 12 vorgesehen. Ein Antrag auf Erstaufforstung der vorgenannten Fläche wurde bei der Unteren Forstbehörde, Oberförsterei Briesen gestellt und wird derzeit bearbeitet. Im Genehmigungsverfahren muss die Untere Naturschutzbehörde beteiligt werden. Die Genehmigung zur Erstaufforstung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung gemäß § 36 Absatz 2 Nummer 2 VwVfG dass vor Beginn der Erstaufforstung alle erforderlichen Genehmigungen nach dem Naturschutzrecht



(BNatSchG und/oder BbgNatSchAG) rechtskräftig erteilt worden sind. Für die waldverbessernden Maßnahmen sieht der Antragsteller Teilflächen in den Forstabteilungen 25 a 2 und 29 b0 vor. Die vorgeschlagenen Flächen wurden durch die Untere Forstbehörde geprüft und werden als geeignet angesehen. Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung zu erfolgen. Nach dem der B-Plan 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 (Grüner Ordner, Bestandeszieltypenerlass), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im 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. des 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 liegt im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet".

- Wenn die vorgenannten Bedingungen und Auflagen bezüglich der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme durch den Antragsteller ins Planungsverfahren eingeführt werden, wird durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen der Umwandlung der festgestellten Waldfläche (Anlage 1 - Waldflächenfeststellung) im Plangebiet zugestimmt.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können,
- Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können,
- Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 17.12.2018 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstr. 95, 10117 Berlin. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Zuletzt hat die frühere Rechtsinhaberin, die Bayerngas GmbH, auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die aktuelle Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

- Es lagen umfangreiche und aussagekräftige Unterlagen zur Beurteilung des Planvorhabens vor. Beabsichtigt ist für eine Teilfläche (hier TF 3) der ehemaligen TÜV Rheinland GmbH mit ca. 5,4ha zur Wohnbebauung mit ca. 30 Eigenheimen und ca. 25 Mietwoh-



nungen Planungs- und Baurecht zu schaffen. Die Planfläche ist bereits deutlich urban (baulich) vorgeprägt. Die Planfläche ist nicht flächenmäßiger Bestandteil eines LSG und/oder NSG bzw. eines Trinkwasserschutzgebietes. Im Westen und Osten grenzt jedoch das FFH/NSG-Gebiet "Spreewiesen südlich Beeskow" unmittelbar wie auch das geschützte Ufer des Bahrendorfer Sees an die Plangebietsgrenze an.

- Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine naturverträgliche Nachnutzung durchaus denkbar. Dies würde aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft jedoch bedeuten, dass die 50-m geschützte Uferzone entsiegelt und danach unbebaut bleibt. Eine andere Alternative wäre, die Gebäude für welche Bestandsschutz besteht in diesem Bereich zu belassen und nachzunutzen. In keinem Fall kann einer Mehrversiegelung in diesem geschützten Bereich über das bisherige Ausmaß hinaus zugestimmt werden. Darüber hinaus wäre zu gewährleisten, dass die Uferzone durchgängig und für die Gemeinheit erlebbar ist, so dass auch später Planungen für einen Wander-/Uferweg möglich bleiben. Die Schaffung einer Pufferzone wäre auch aufgrund des angrenzenden FFH/NSG's notwendig, um Beeinträchtigungen in das Gebiet hinein zu minimieren/unterbinden. Die vorgesehene Festsetzung mit 10m tiefer Grünfläche bietet hier nicht ausreichend Schutz, zumal Einfriedungen, Wege, Treppen, Böschungsabfangungen weiterhin gestattet sind. Weiterhin sollte auf eine bauliche Inanspruchnahme des südlichsten Bereiches (Wald) verzichtet werden. Das Plangebiet ist um diesen Bereich zu minimieren. Der Inanspruchnahme von Wald stehen die Verbände grundsätzlich kritisch gegenüber. Zu guter Letzt ist nach unserer Einschätzung keinesfalls ausreichend begründet, dass eine Nachfrage in der beabsichtigten Größenordnung besteht, zumal für im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen bereits Kapazitäten von ca. 90 Eigenheimen vorgesehen sind, wobei angeblich nur 26 Anfragen vorliegen (S. 311BP-Entwurf, Kap. II Planinhalt, Pkt I).
- **FAZIT** - Einer naturverträglichen Nachnutzung kann aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft entsprochen werden, wenn auf Bebauungen im geschützten 50m-Uferbereich verzichtet wird, auf die Inanspruchnahme von Wald im südlichen Plangebiet verzichtet wird und wenn nachvollziehbar ein bestehender Bedarf an weiteren Bauplätzen für Eigenheime in Beeskow begründet werden kann. Die Bevölkerung von Beeskow schrumpft seit Jahrzehnten. Es ist daher kein Bedarf erkennbar, der solche massiven Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigt. Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange ist die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung vonnöten. Für die Inanspruchnahme der Uferbereiche ist ein Antrag auf Ausnahme zu stellen. Entgegen der Auffassung, dass überwiegend öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann und somit die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen (S. 39/40 BP-Entwurf), weisen die Verbände darauf hin, dass hier eher rein private (Bau)-Interessen vorliegen. Daher ist es zweifelhaft, ob ausreichende Ausnahmetatbestände geltend gemacht werden können. Sollte die Stadt von den Planungsabsichten Abstand nehmen, wäre hier die Möglichkeit von Entsiegelungsmassnahmen gegeben, von denen ansonsten immer behauptet wird, dass es keinerlei Möglichkeiten dazu im Stadt-/Gemeindegebiet geben würde. (7)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Busverkehr Oder-Spree GmbH

Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass es von Seiten der Busverkehr Oder-Spree GmbH keinerlei Bedenken gibt. Das Wohngebiet ist an das ÖPNV-Netz des Landkreises Oder-Spree mit den Buslinien 401 und 402 durch die Haltestellen "Bahrendorfer Str." bzw. "Ostkreuz" erschlossen.

Zentraldienst, Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grund-



lage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

E.DIS Netz GmbH

s. auch S. 13 der Begründung

- Bei der Sichtung der nunmehr aktuellen Planzeichnung ist uns aufgefallen, dass die 2. direkte Zuwegung (Bahrendorfer Straße zum Bereich WA2) in der aktuellen Planzeichnung nicht mehr enthalten ist. In diesem Bereich wird jedoch die Verlegung eines Niederspannungskabels erforderlich, um eine leistungsfähige Einspeisung des Geplanten Wohngebietes ab dem vorhandenen Stromversorgungsnetz zu realisieren. Eine südliche Verlegung dieser Einspeisung in die geplante Zufahrtsstraße würde eine Einschränkung der Übertragungsfähigkeit des Stromversorgungsnetzes zur Folge haben. Daher ist in der weiteren Planung sicherzustellen, dass die im ursprünglichen Planansatz vom März 2018 gegebene Möglichkeit zur Verlegung eines Niederspannungskabels von der Bahrendorfer Straße direkt in den Bereich WA2 weiterhin gegeben bleibt.
- Die Erschließungsarbeiten aller Medienträger für das geplante Wohngebiet sind von einem Erschließungsträger zeitlich und örtlich zu koordinieren, da die verschiedenen Erschließungskonzepte sonst nicht fachgerecht umgesetzt werden können. Die Einberufung von Beratungen zum zeitlichen Ablauf der Erschließungsarbeiten (vom Erschließungsträger zu organisieren) ist unsererseits dringend angezeigt. **(8)**

Zu (1a) - Die Kfz-Werkstatt ist im Rahmen der Nachnutzung der ehemaligen TÜV-Akademie entstanden. Der FNP der Stadt Beeskow weist bereits in seiner „Urfassung“ ein Sondergebiet in diesem Bereich aus. Der Grundstückseigentümer hat für die 69. FNP-Änderung die Ausweisung eines Mischgebietes beantragt. Die Stadt Beeskow ist diesem Antrag gefolgt. D. h. damit sind der Entwicklung der Werkstatt durch die von der Stadt Beeskow gewollte Entwicklung Grenzen gesetzt. Hinsichtlich der Emissionen ist nur eine mischgebietsverträgliche Entwicklung möglich, keine Gewerbegebietsentwicklung. Da dies kein neuer Planansatz ist (hinsichtlich der Emissionen) sich in der Nachbarschaft weitere Wohn- und Freizeitnutzungen (Kleingarten) befinden, ist die Einschränkung für eine weitere gewerbliche Entwicklung ohnehin eingeschränkt. Eine Nutzung ist nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Durch das Landesamt für Umwelt ist in der Beteiligung zum Thema „Immissionsschutz“ folgendes ausgeführt: „Die immissionsrelevanten Belange wurden im Kap. 3.1.3 der Planbegründung und im Umweltbericht in ausreichendem Umfang dargestellt und erörtert.“

Zu (1b) - Da für das Baudenkmal aufgrund seines Schutzstatus' eine Veränderung der äußeren Gestalt und Kubatur nicht zu erwarten ist, ist eine Baulinie in diesem Bereich im Gegensatz zur „2. Platzwand“ nicht notwendig.

Zu (1c) und (2a) - In Verbindung mit der Stellungnahme des SG „Technische Bauaufsicht“ wird die Festsetzung „Die Baulinie nordöstlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Stadtplatz) ist wie folgt anzuwenden: Es ist ein Rücksprung von der Baulinie bis 35 v.H. je Gebäude zulässig. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten gilt die Baulinie in den über dem Erdgeschoß liegenden Geschossen nur für die Deckenebenen und für die Trauflinie (Schnittlinie zwischen Wand und Dach). Die auf den Deckenebenen stehenden Wände sind nicht an die Baulinie gebunden. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB“ wie folgt umformuliert: „Die Baulinie nordöstlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Stadtplatz) ist wie folgt anzuwenden: Es ist ein Rücksprung von der Baulinie bis 35 v.H. der südwestlichen Außenwand je Gebäude um bis zu 2m zulässig. Loggien sind zulässig, dabei gilt die Baulinie für den südwestlichen Abschluß der jeweiligen Loggia. Balkone dürfen die Baulinie Richtung Südwesten um bis zu 2m überragen. Darüber hinaus sind im Erdgeschoß Kolonnaden bis 3m Tiefe zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB“ Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu (1d) - Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. In der Planzeichnung sind Vermaessungen im Wesentlichen für die Verkehrsflächen, für die Tiefe von Baufeldern, sowie deren Abstand von der Verkehrsfläche/ von der privaten Grünfläche/ zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung. Die Vermaessung ist dabei nicht allumfassend. Dies ist im BP auch nicht not-



wendig. (Durch den Vermesser wird nach Beendigung des BP-Verfahrens bestätigt, dass eine Übertragbarkeit der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei möglich ist) Zur besseren Lesbarkeit der Planes werden einige weitere Maße (z.B im Bereich des Stadtplatzes – Entfernungen von Baugrenzen/ Baulinien zu diesem) in der Planzeichnung ergänzt.

Zu (2b) - Für die Entwicklung des BP ist die Stadt Beeskow als Grundstückseigentümer 100%ig zuständig, kann also die angestrebte Grundstücksgröße von um 1000qm auch durchsetzen. Um trotzdem im Späteren eine ggf. mögliche Teilung von Grundstücken im Einzelfall unmöglich zu machen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt.

Zu (3a) - Die Inaussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot an Gewässern wird zur Kenntnis genommen. (keine Abwägung notwendig) Die in diesem Zusammenhang angeregte Konkretisierung, dass „naturnahe“ Treppen und Böschungsabfangungen zulässig sind, wird in die Begründung als Empfehlung übernommen. Für eine textliche Festsetzung im BP ist diese Formulierung als „unbestimmt“ nicht möglich.

Zu (3b) - Mit der uNB wurde eine weitere Abstimmung zum Thema durchgeführt, mit folgendem Ergebnis: Für die Besiedlung des Plangebiets durch die Heidelerde in der zurückliegenden Brutperiode 2018 wirkte sich erwartungsgemäß die zuvor durchgeführte vorhabenbedingte massive Gehölzentfernung am Standort günstig aus. Am Standort wurde eine als Zauneidechsenersatzhabitat entsiegelte und artspezifisch optimierte Kompensationsfläche am südwestlichen Rand des B-Plans im Schutzgebiet dauerhaft eingerichtet. Diese kommt auch den Habitatansprüchen der Heidelerde (trockene, offen-sandige/vegetationsarme Fläche mit kleineren Reisig- und Lesesteinhaufen) entgegen. Mit ca. 800 m² ist die Fläche für sich betrachtet ziemlich klein und deshalb grenzwertig für eine erneute Ansiedlung. Wird jedoch berücksichtigt, dass die ebenfalls am Standort vorkommenden, mit der Maßnahme fläche verzahnten, Gehölzränder dem präferierten Habitatmosaik der Art hinzuzurechnen sind, ist die Maßnahme als ausreichend zu erachten. Diese Einschätzung wird auch durch die Tatsache gestützt, dass es sich hier um nicht mehr als ein Revier handelt. Weitere Maßnahmen sind zum Sachverhalt nicht notwendig. Im BP-Verfahren müssen keine diesbezüglichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Zu (3c) - Die Berechnung zur Kompensation wird wie vorgeschlagen aktualisiert. In der Summe entsteht so ein Überhang von 3.628 qm (positive Versiegelungsbilanz), der für den Baumverlust im BP-Gebiet angerechnet wird. (anrechenbare Fläche Abriß Entwurf – mit Faktor 4 – 37.968 qm; anrechenbare Fläche Abriß – mit Faktor 2 – 26.108 qm; + zu erhaltende Gebäude (Denkmale) = + 951 qm = anrechenbare Fläche Bestand 27.059 qm - Summe mögliche Versiegelung Planung von 23.431 qm = 3.628 qm + 1000 qm Abriß außerhalb des Plangebietes (Bitumenfläche im südwestlich des BP-Gebietes → Umwandlung in Eidechsenbiotop) = 4.628 qm = Überhang Versiegelungsbilanz). Dies entspricht 93 zu pflanzenden Bäumen. Aus der Gehölzbilanzierung resultierten 109 zu pflanzende Bäume. Unter Betrachtung der Gesamtmaßnahme (Verringerung des Nutzungsdrucks durch Eigenheimgrundstücke mit zu erwartenden breitgefächerten Grünstruktur durch große Grundstücke mit zu erwartenden Pflanzungen über die Festsetzungen hinaus) wird von der Stadt Beeskow die Bilanz von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet trotzdem als ausgeglichen angesehen.

Zu (4) - Da derzeit aufgrund der fehlenden Beprobung eine genaue Aussage zu den vorgebrachten Punkten nicht gemacht werden kann, wird das gesamte Plangebiet als erheblich belastet gekennzeichnet. Zusätzlich wird ein Hinweis auf die Planzeichnung des BP aufgenommen mit der Aussage, dass die Kennzeichnung aufgrund der Aussagen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den Plan aufgenommen wurde, dass vor der geplanten Nutzung die geforderte Untersuchung durchgeführt wird und dass vor Nutzung bei Ergebnissen der Untersuchung, die die vermuteten Belastungen bestätigt, eine Sanierung dahingehend erfolgt, dass die angestrebte Nutzung möglich ist.

Zu (5) - Die Verkehrsflächen im BP (auch die Ausbildung von Sackgassen) ist S. 40ff. der Begründung zum Entwurf des BP (August 2018) zu entnehmen. Am Ende der Sackgassen sind Flächen für Wendeanlagen vorgesehen. Für Müllentsorgung und Rettungsverkehr sind



dabei Wendebereiche angeordnet, die Wendeanlagen nach Rast 06 Bild 57 oder 59 aufnehmen können.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist neu zu erstellen (Setzen neuer Hydranten, Leitungsführung ab Bahrensdorfer Straße oder Anlegen von Löschwasserbrunnen). Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland hat folgende Stellungnahme abgegeben: „Löschwasserversorgung – Die vorhandene Trinkwasserleitung in der Bahrensdorfer Straße kann eine Löschwasserversorgung über den vorhandenen Hydranten mit 48 m³/h ermöglichen. Bei einer Trinkwassererschließung des Wohngebietes reicht die Dimensionierung für eine Löschwasserentnahme nicht aus.“ Die Stadt Beeskow als örtlicher Träger des Brandschutzes sichert im Rahmen der Umsetzung der Planung die Löschwasserversorgung ab. Sollte die Versorgung aus dem Trinkwassernetz nicht ausreichend sein (s. Stellungnahme des Zweckverbandes, werden Alternativen gesichert – die Stadt Beeskow favorisiert hier Löschwasserbrunnen am Standort. Die örtliche Feuerwehr wird entsprechend einbezogen.

Zu (6) - Die benannten Belange (Hochwasser) sind in der Planung berücksichtigt (s. auch S. 5, 18ff, 23 Begründung zum BP-Entwurf und Umweltbericht S. 38).

Die benannten Grundsätze sind in der Planung berücksichtigt (die öffentliche Zugänglichkeit zum Gewässer ist gesichert, ein Teil des Uferwanderweges ist Bestandteil des BP und hier auch als solcher festgesetzt, aus dem Plangebiet führen Wege zum Uferwanderweg (Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)).

Zu (7) - Wie beschrieben ist die Thematik umfangreich in der Begründung zum BP und im Umweltbericht beschrieben. In der Summe wird aus Sicht der Stadt Beeskow eine Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft erreicht (Rücksetzung der Gebäude gegenüber dem Bestand, Minimierung der Baukubaturen gerade in der 50-m-Zone, in Abstimmung mit der uNB Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewässer und Bauflächen, Sicherung des Uferwanderweges und damit der allgemeinen Zugänglichkeit auch aus dem Plangebiet heraus, Verbesserung der Situation außerhalb des Plangebietes im LSG durch Entsiegelung). In diesem Zusammenhang und im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz ist auch die Zulässigkeit von den genannten baulichen Anlagen im Bereich der Grünfläche zu sehen. Die Waldfläche im Plangebiet ist zwar formaljuristisch als Waldfläche zu sehen (entsprechend werden in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden auch Ersatzleistungen umgesetzt), jedoch ist diese Fläche Bestandteil der ehemaligen TÜV-Akademie als auch mit Nutzungen versehen. Der durch das Landesbüro infrage gestellte Bedarf wird durch die Stadt Beeskow durchaus gesehen (s. dazu die durchgeführten Studien und Begründung zum BP-Entwurf), die Benennung der 26 Anfragen resultiert aus Anfragen ohne, dass für die Planungen Werbung gemacht wurde (keine zielgerichteten Anfragen). Die tatsächliche Nachfrage nach Eigenheimgrundstücke in Beeskow dürfte also viel größer sein. darüber hinaus ist die Stadt Beeskow als Mittelzentrum und Kreisstadt verpflichtet, als Vorsorge Fläche für eine Bebauung vorzuhalten. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass einerseits beklagt wird, dass die Menschen nicht in Brandenburg gehalten werden können, andererseits entsprechende Angebote (u.a. Flächen für mögliche Wohnbebauungen) nicht gemacht werden sollen. Die uNB stimmt dem BP-Entwurf in der vorliegenden Form zu und stellt auch die Erteilung der Ausnahme in Bezug auf die 50-m-Zone in Aussicht. Die Auffassung der Verbände wird nicht geteilt. Die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes liegt im öffentlichen Interesse, ebenso wie die Minimierung des Nutzungsdrucks auf die Uferzone und die benachbarten Schutzgebiete. Die Nachnutzung eines bestehenden Siedlungsgebietes durch Neuordnung statt Neuausweisung von Baugebieten in bisher unbebauten Bereichen sollte auch im Interesse der Naturschutzverbände liegen. Es sollte auch anerkannt werden, dass der Stadt Beeskow erhebliche Kosten durch den Abriß und die Neuordnung entstehen und die Stadt trotzdem dieses Grundstück für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung erworben hat.

Zu (8) - Die „2. Zuwegung“ (im städtebaulichen Vorentwurf dargestellt) ist im BP nicht dargestellt, da für den Bereich des WA 2 eine konkrete Entwicklung noch nicht dargestellt werden kann. Zur Sicherung der Leitungsführung für die E.DIS (und für die sonstigen Versorgungsbetriebe) wird eine textliche Festsetzung in den BP aufgenommen, die ein Leitungsrecht zu-



gunsten der Medienversorger (Wasser/ Abwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation) über den Bereich des WA2 absichert. Bei der Grundstücksaufteilung entlang der Bahrensdorfer Chaussee (ebenfalls ehemalige TÜV-Akademie) zur Entwicklung von Wohngrundstücken ist der Sachverhalt bereits berücksichtigt worden.

Durch die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung. Festsetzungen werden geringfügig angepasst, ohne dass grundlegende Planungsinhalte verändert werden. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig. Der Satzungsbeschluss zum BP kann somit gefasst werden.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände an der Bahrensdorfer Straße im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche zur Einrichtung von ca. 30 Grundstücken für den Eigenheimbau und in geringem Maße Geschößwohnungsbau (Mietwohnungsbau) zu ermöglichen. Sowohl im Bereich Eigenheimgrundstücke als auch im Segment qualitativ höherwertiger Mietwohnungsbau besteht zur Zeit ein Mangel in Beeskow.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf Wohnbauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen (die Höhenentwicklung der Baukörper erreicht nur im Bereich um die Baudenkmale/ im Bereich des Geschößwohnungsbaus die Höhen des Bestandes im Zentrum der Bauflächen).

Das bereits bebaute Gebiet muß für die geplante Entwicklung neu strukturiert werden. Entsprechend werden für die Verkehrserschließung des Wohngebietes neue Stichstraßen, abgehend von der Bahrensdorfer Straße angelegt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,42 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen/ -linien die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Siedlungsrandlage). Ziel ist im Wesentlichen, Grundstücke für den Eigenheimbau zu schaffen. Im Bereich der zu erhaltenden Baudenkmale wird ein Komplex aus mehrgeschossigem Wohnungsbau angestrebt, komplettiert mit wohnungsverträglichen Nutzungen, die ggf. in den Baudenkmalen angesiedelt werden können. Entsprechend sollen die sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, bis auf wenige nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen/-linien, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Geschößanzahl bestimmt.

Für die geplante Nutzung und Neustrukturierung des Gebietes ist es notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen, abgehend von einer bestehenden Verkehrsfläche, festzusetzen.

Für den Schutz des nahegelegenen Spreeufers wird im westlichen Randbereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt.



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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Kernstadt Beeskow, 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 und des Charakters der beabsichtigten Nutzung im Wesentlichen (soweit für eine bauliche Nutzung vorgesehen) als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld/ im Ort (Bahrendorf) bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (soweit bebaut) einfügen. Da der Bebauungsplan in einem Bereich ohne zentrale Funktionen für den Ort entwickelt wird, werden n. § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet ausgeschlossen. Insbesondere im Hinblick auf den zentralen Bereich des Plangebietes um die vorhandenen Baudenkmale werden die anderen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden für die einzelnen Bereiche verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt:

GRZ 0,3 – Eigenheimbereich im Westen des Plangebietes. Hier wird die bebaubare Grundstücksgröße durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche minimiert. Somit ist es notwendig, aufgrund der verminderten Baufläche eine höhere GRZ festzusetzen als im „normalen“ Eigenheimbereich des Plangebietes.

GRZ 0,25 – „normaler“ Eigenheimbereich, die bebaubare Grundstücksfläche wird nicht durch sonstige Festsetzungen minimiert. Bei der angestrebten Grundstücksfläche von ca. 1.000 ist die GRZ von 0,25 für Eigenheimgrundstücke ausreichend und angemessen.

GRZ 0,4 – Fläche für mehrgeschossigen Wohnungsbau und Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude. Um die denkmalgeschützten Gebäude in ein Gesamtkonzept einbinden zu können und diese nicht als losgelöste „Leuchttürme“ aus den Eigenheimgrundstücken herausragen zu lassen, wurde für diesen Bereich die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt sich auch aus der Betrachtung über das Plangebiet hinaus. Direkt benachbart zum WA2 befindet sich das 3. denkmalgeschützte Gebäude im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie – das „Schloß“, ebenfalls mit einer größeren Baukubatur als im Eigenheimbereich üblich. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und die vorgenannten Betrachtungen korrespondieren auch mit der festgesetzten max. Geschoßanzahl in diesem Bereich (max. 3 Vollgeschosse).

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. §	gesamt (m ²)
-------------	-------------------------	-----	------------------------------------	---------------------	--------------------------



				19(4) BauN-VO	
WA1	22.492	0,25	5.623	2.812	8.435
WA2	11.866	0,4	4.746	2.373	7.119
WA3	7.856	0,3	2.357	1.178	3.535
Summe	42.214		12.726	6.363	19.089
Verkehrsfläche	4.827		2.414*		2.414*
Verkehrsf. bes. Zw	4.118		1.927**		1.927**
Summe	43.039		13.586		23.430

* Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen – Straße b=4,75m + Grundstückszufahrten.

** Die Fläche ergibt sich aus einer Hochrechnung für die neuen Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung. Bei den Fußwegen wird mit einer 80%igen Versiegelung gerechnet, beim Stadtplatz mit einer 50%igen Versiegelung, beim Uferwanderweg mit einer 20%igen Versiegelung

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen, die Versiegelung auf einem niedrigen Stand analog zu vergleichbaren Gebieten in Beeskow gehalten und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. (Siehe auch Tabelle oben)

Für WA 1 und 3 wird eine maximale Grundstücksfläche von 2.000 qm festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass im WA 1 und 3 die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück auf 2 festgesetzt wird (textliche Festsetzung Nr. 9) und hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird die von der Stadt Beeskow gewollte Entwicklung zur Eigenheimbebauung abgesichert. Die Orientierungsgröße für die Grundstücke liegt bei 1.000 qm, die Festsetzung von max. 2.000 qm deckelt die Möglichkeiten der Grundstückgrößentwicklung lediglich.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Plangebietsbereich, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich in den WA 1 und 3 eine maximale Geschoßanzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für das WA 2 wird aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und der Absicht einen städtebaulichen Rahmen für diese zu schaffen eine maximale Geschoßanzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird im WA 2 für die Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 300 qm je Gebäude festgesetzt. Dies entspricht einer Stadtvilla mit ca. 6 Wohnungen durchschnittlicher Größe und soll verhindern, dass eine für die Umgegend unangemessene Baukörperkubatur entstehen kann.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen/ -linien und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Ausrichtung Eigenheimgrundstücke angepasste GRZ von 0,25 bis 0,4) bestimmt.

Die Baufelder werden in den für Eigenheimgrundstücke vorgesehenen Bereichen entlang der jeweiligen (geplanten) Erschließungsstraßen eingeordnet, sodaß in den nach außen liegenden Grundstücksbereichen (insbesondere im WA 3 Richtung Spreeufer) wenig bebaute Bereiche (ggf. Nebenanlagen) entstehen. Für das WA 2 wird die Baugrenze an den Gebietsgrenzen orientiert, um hier eine größere Flexibilität zu gewährleisten. Die festgesetzte Baulinie im WA 2 dient im Zusammenhang mit dem Baudenkmal in diesem Bereich der Fassung des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die dazu ergänzende textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht dabei trotzdem eine strukturierte Fassadengestaltung. Die Festsetzung Nr. 12 schränkt den Bau von unterirdischen Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen ein. Da im Plangebiet des BP W26 weitgehend Eigenheime entstehen sollen (WA 1 und 3), somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur, würden sich die für Garagen im Kel-



lergeschoßbereich notwendigen Zufahrten negativ auf die Gestaltung des Wohngebietes auswirken. Auch für den Mehrfamilienhausbereich sind insbesondere im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden Tiefgaragenanlagen zu vermeiden.

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.

Grünflächen

Das Plangebiet des BP W26 befindet sich im westlichen Plangebietsbereich 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 beschriebenen Bereich sind bereits massiv Siedlungsanlagen vorhanden (bis 4-geschossige Gebäude mit großer Grundfläche – mehrere 100m² je Gebäude; erhebliche Flächenbefestigungen; Einfriedungsanlagen; Stützmauern; Bunker, etc.). Die gesamte Anlage stellt durch Nutzungsaufgabe vor einigen Jahren einen massiven städtebaulichen Mißstand dar und beeinträchtigt so das Landschaftsbild in diesem Bereich. Durch die Festsetzungen des BP W26 wird die Situation für Natur und Landschaft massiv entschärft. Innerhalb der 50-m-Zone ist lediglich eine Eigenheimentwicklung – mit Festsetzung einer 10m tiefen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ an der westlichen Plangebietsgrenze mit Ausschluß baulicher Nutzungen (außer Einfriedungen, Wege, Treppen und Böschungsabfangungen) und einer landschaftsgestalterischen Einbindung bzw. Gestaltung eines Übergangs zum Uferbereich durch die Festsetzung zur Pflanzung von Strauchgruppen. Die Baugrundstücke im westlichen Plangebietsbereich sind mit 2 Vollgeschossen, einer von GRZ 0,3 und der Zulässigkeit nur für Einzel- und Doppelhäuser definiert. Durch die Eigenheimentwicklung erfolgt auch eine Minimierung des Nutzungsdrucks gegenüber der vormaligen Nutzung als Fortbildungs- und Schulungsstätte. Insgesamt erfolgt durch die Festsetzungen des BP W26 eine Verbesserung der Situation vor Ort (Minimierung der Versiegelung, Neugestaltung der Uferzone im Sinne des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes durch Pflanzfestsetzungen, Minimierung des Nutzungsdrucks).

Neben dem Vorbeschriebenen der Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes liegt das öffentliche Interesse auch in der oben beschriebenen Notwendigkeit für die Stadt Beeskow zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Entwicklung des BP W26 hat die Stadt dafür eine bereits besiedelte Fläche ausgewählt.

Durch die vorgenannten Aspekte ist nachgewiesen, dass hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild Verbesserungen im Bereich der Uferzone durch den BP W26 erreicht werden und ein überwiegend öffentliches Interesse an der Entwicklung nach BP W26 vorhanden ist. Somit sind die Grundlagen für die Zulassung einer Ausnahme hinsichtlich des Bauverbots am Gewässer (50-m-Uferschutzzone) vorhanden. (Weitergehende Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – auch im Bereich der 50-m-Uferschutzzone – s. Umweltbericht)



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (östlicher Siedlungsraum östlich der Spree - Bahrensdorf). Das Plangebiet liegt an der Bahrensdorfer Straße (K6715), deren Bedeutung im Verkehrssystem eher als gering einzuschätzen ist (Sammelstraße Bahrensdorf und Verbindung Richtung Kummerow/ Leißnitz). Die Verkehrsfrequenz ist gering (Zielverkehr in Bahrensdorf, Richtungsverkehr Richtung Kummerow/ Leißnitz/ Glowe/ Sarkow). Die genannten Ortschaften sind sehr kleine Ortsteile der Stadt Friedland (Kummerow/ Leißnitz), Sarkow und Glowe sind jeweils als Wohnplatz im Ortsteil Leißnitz der amtsfreien Stadt Friedland beschrieben. Die K6715 endet in Sarkow. Der Verkehr Richtung Friedland und weiterführend wird durch die Friedländer Chaussee (B168) aufgenommen.

Die geplanten Wohnbereiche (WA1 und WA3) werden insgesamt max. ca. 30 Wohnungen (ggf. + Einliegerwohnungen) und geschätzt ca. 25 Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau (WA 2) nicht überschreiten. Dies wird keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Bahrensdorfer Straße zur Folge haben, die das bestehende Verkehrssystem nicht aufnehmen kann. (Wie bereits beschrieben sind im Bereich des BP vor Brachfallung Schulungseinrichtungen untergebracht gewesen, die ebenfalls bereits Verkehr erzeugt hatten) Der Ausbauzustand der Bahrensdorfer Straße sollte den Verkehr problemlos aufnehmen können.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen (Regelbreite 10,00m) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, abgehend von der Bahrensdorfer Straße. Diese neue Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet, da der vorhandene benachbarte Straßenraum (Verlängerung der Trasse Bahrensdorfer Berg, Flurstück 1), an seiner schmalsten Stelle lediglich ca. 2,6 m breit und insgesamt nicht geeignet für eine Verkehrserschließung für Kfz ist. Die Einteilung der Verkehrsflächen wird im BP nicht festgesetzt.

Somit findet hier lediglich der Zielverkehr zu den Wohngrundstücken statt, da kein weitergehendes Ziel darüber erreicht werden kann. Für Müllentsorgung und Rettungsverkehr sind Wendebereiche angeordnet, die Wendeanlagen nach Rast 06 Bild 57 oder 59 aufnehmen können.

Die Aufteilung des Straßenraumes (bei einer Regelbreite des Straßengrundstückes von 10,00 m) ist im BP nicht festgesetzt worden.

Derzeit ist der Ausbau der Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m geplant. Die zu erwartende geringe Verkehrsdichte (lediglich Zielverkehr zu den geplanten Grundstücken + Ver- und Entsorgungsverkehr – hier im Wesentlichen Abfallentsorgung) lassen einen geringen Ausbaustandard zu.

Die festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ unterteilen sich in 3 Kategorien:

Zweckbestimmung „Stadtplatz“ – diese Fläche hat mehrere Funktionen zu erfüllen. Sie ist Teil der Verkehrsverbindung von der Bahrensdorfer Straße in das Innere des Plangebietes. Darüber hinaus sollen hier Aufenthaltsfunktionen (Sitz-, Spiel-, Fitnessmöglichkeiten) ermöglicht werden, sowie das Denkmal „historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus“ in die Platzgestaltung einbezogen werden.

Zweckbestimmung „Fußweg“ – ermöglicht die Verbindung vom Plangebiet in den spreeufernahen Naturraum für Fußgänger und Radfahrer (2. Kategorie) und die Sicherung des Uferwanderweges (3. Kategorie, Teilabschnitt des Uferwanderweges im BP-Gebiet).





Bild – geplante Verkehrserschließung abgehend von der vorhandenen Bahrendorfer Straße = braune Fläche, schraffierte Fläche = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, rot = geplante Wohnbaufläche

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung um das und im Plangebiet an der Bahrendorfer Straße grundsätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Wohnbauentwicklung werden nach



derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe)

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. W26 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 Versiegelung vorbereitet wird, die in den Rahmen der vorhandenen Versiegelung einzuordnen ist, die Versickerung des Niederschlagswassers aktuell vor Ort stattfindet, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche. Hier sind in Straßenrandlage Versickerungsmulden geplant.

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 zwischen der Bahrensdorfer Straße und dem Spreeuferaum. 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) – s. nachfolgende Ausschnitte aus der Lärmkartierung 2012.

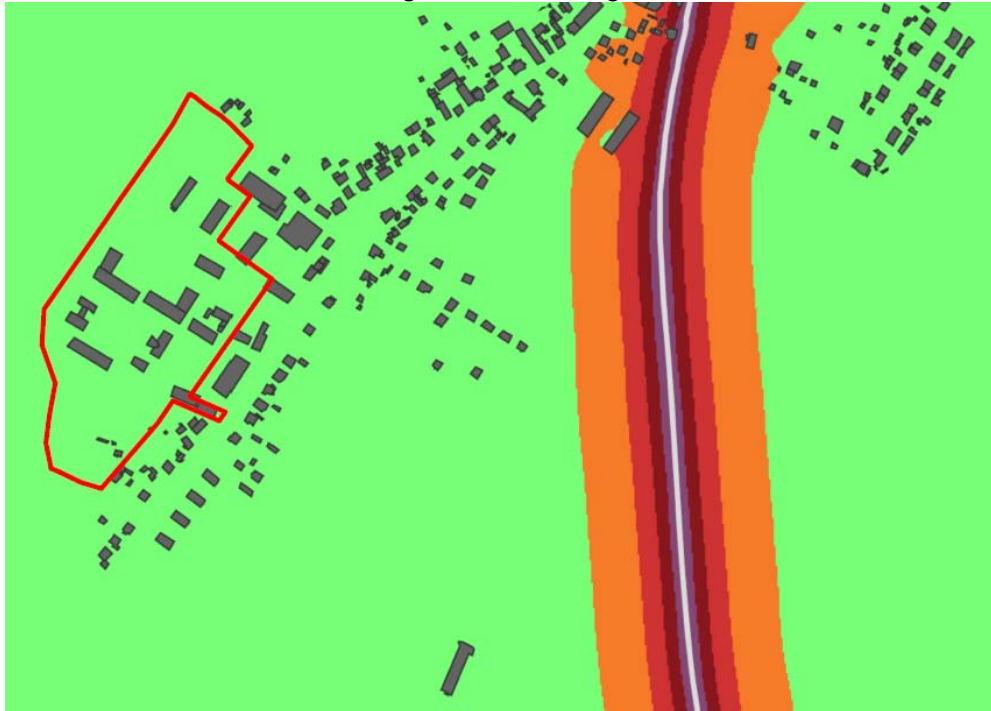
Westlich des BP-Gebietes, jenseits der Spree, liegt der Spreepark mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten (Entfernung Plangebietsgrenze BP - Grenze Spreepark mind. 400 m) – u.a. mit Bootsverleih, einem Reisemobil- und Caravanplatz, Ferienwohnungen, einer Flussbadeanstalt, einer Minigolfanlage, einem Kinderspielplatz. Jenseits des Spreeparks schließen weitere Sportflächen an (Tennis, Kampfbahn, Fußballplätze – mind. 670 m von der BP-Grenze entfernt).

Die nördlich angrenzenden Nutzungen im Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie (gewerbliche Nutzungen) werden als mischgebietsverträglich eingeschätzt (so auch die geplante Änderung im Rahmen der 69. FNP-Änderung).

Nach derzeitigem Kenntnisstand erzeugt keine der genannten Funktionen Emissionen, die Konflikte für das Plangebiet erzeugen. (S. auch Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Pkt. II.1.2 „Planverfahren“)



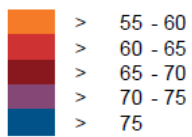
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP W26 auf:



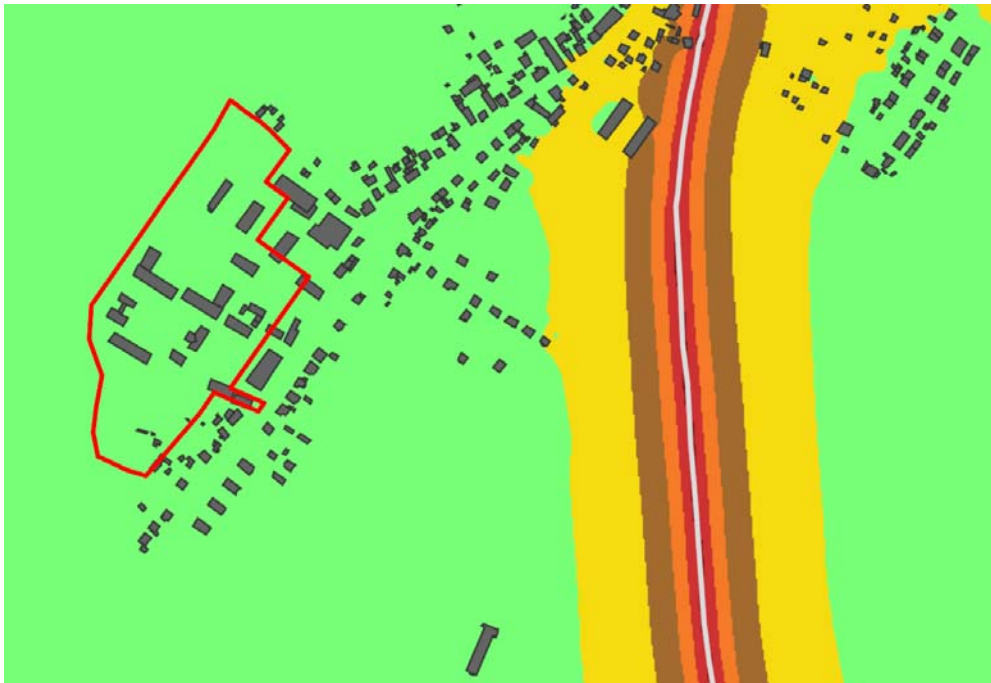
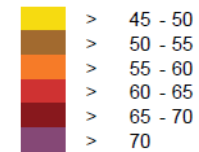
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W26



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; rote Linie = Plangebietsgrenze BP W26



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

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

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP W26 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP W26 durch den Verkehr auf der Friedländer Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte am Tag auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP W26 durch den Verkehr auf der Friedländer Chaussee keine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht auftritt..

Es sind keine weiteren Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP W26 erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Untersuchungen zum Immissionsschutz notwendig.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 20.348,5 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen voluminösen und mehrgeschossigen Bauten, die zum Abriß vorgesehen sind, erhöht sich die anrechenbare Fläche auf 36.939 qm. (s. nachfolgende Tabelle)



Tabelle - Zusammenfassung anrechenbare Fläche Entsiegelung durch Abriß des Bestandes

Bauliche Anlage Kategorie	Bemerkung	Fläche [m ²]	Faktor	anrechenbare Fläche
befestigte Flächen				
Asphalt und Betonflächen im Geltungsbereich		12 613	1	12 613
Asphalt südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches		1 000	1	1 000
Natursteinpflaster	wasserdurchlässig	729	0,5	365
Asphaltschotter im Norden und Süden	wasserdurchlässig	950	0,5	475
		Σ 15 292		Σ 14 453
Gebäude				
neues Heizhaus	6 bis 7 m hoch Stahlbeton	370	4	1 480
Befestigungen am Heizhaus		34	1	34
Schulungsgebäude	Keller, 3 Geschosse	520	4	2 080
Garage		44	1	44
altes Heizhaus	3 bis 4 m hoch massiv	350	4	1 400
Lehrgebäude 1 Hauptgebäude	Ziegelbau, 3 Geschosse, Asbestabdeckung	650	4	2 600
Quergebäude 1	1 Geschoss, Keller	322	4	1 288
Treppenbereich		101	4	404
Lehrgebäude 2	3 Etagen Ziegelbau massiv	644	4	2 576
Gebäude				
Quergebäude 2	Ziegelbau massiv	325	4	1 300
Schulgebäude H-Grundriss	Plattenbau Stahlbeton 4 Geschosse	500	4	2 000
Wohnheim	Plattenbau 4 Geschosse	520	4	2 800
Halle Notstrom TF		270	1	270
Waagehaus		8	1	8
Garagen TF		105	1	105
		Σ 4 763		Σ 18 389
Sonderbauten				
Wasserwerk	z.T. unterflur	350	4	1 400
Bunker an Lehrgebäude 1	sehr massiv z.T. unterflur	183	4	732
Bunker	sehr massiv z.T. unterflur	360	4	1 440
Keller		25	4	100
Bunker vor Schulungsgebäude		350	4	1 400
Grube im Norden	Betonabdeckung	12	1	12
Keller am neuen Heizhaus		17	1	17
Einfriedung Beton Norden		10	1	10
Einfriedung Süden		15	1	15
		Σ 1 322		Σ 5 126
		Σ 21 377		Σ 37 968



In die Ermittlung nicht eingegangen sind die beiden zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 951 qm. Somit ergibt sich eine Bestandsversiegelung von 22.328 qm und eine anrechenbare Fläche im Bestand von 38.919 qm (wobei die zu erhaltenden Gebäude lediglich mit einem Faktor von 1 eingegangen sind).

Summe mögliche Versiegelung Planung	23.431 qm
- zu erhaltende denkmalgeschützte Gebäude	951 qm
= Neuversiegelung	22.480 qm
Ergibt eine Minderversiegelung von	-15.488 qm

Darüber hinaus wird durch die Abrißmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und in Vorbereitung eines Quartiers für Zauneidechsen eine Fläche von 1.000 qm (Asphaltfläche, Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes südwestlich des Plangebietes, s. Zeile 2 der vorherigen Tabelle) der Zustand innerhalb des benachbarten LSG/ FFH/ NSG verbessert.

Durch die geplante Bebauung ist mit dem Verlust einer Waldfläche in der Größe von ca. 4.450 m² zu rechnen (s. Abschnitt II.1.2 „Planverfahren“ – Stellungnahme der unteren Forstbehörde und unter (zu (2a)) vorgeschlagene Maßnahmen für die Ersatzaufforstung und für waldverbessernde Maßnahmen).

Durch die notwendigen Abrißmaßnahmen und die Umsetzung sind Baumverluste unumgänglich. Durch die Neustrukturierung des Gebietes und die geplante Veräußerung der Eigenheimgrundstücke ist es nicht möglich, vorhandene Bäume im BP-Gebiet zu erhalten. Zum Verlust der Bäume (Anzahl und Qualität) sowie den daraus folgenden notwendigen Ersatz – s. Pkt. III.3 „Auswirkungen auf die Umwelt“ und Umweltbericht.

Für den Artenschutz sind neben Bauzeitenregelungen folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB LOS getroffen worden:

Für Höhlen- und Nischenbrüter sind im Februar/ März 2018 Nistkästen in Plangebietsnähe angebracht worden (mehr als erforderlich)

Für Gebäudebrüter ist eine textliche Festsetzung in den BP aufgenommen worden (Nr. 11)

Für Fledermäuse ist eine textliche Festsetzung in den BP aufgenommen worden (Nr. 11)

Für die Zauneidechse ist ein Ausgleichshabitat in Plangebietsnähe und im LSG angelegt worden (die Tiere werden im Plangebiet eingesammelt und in das Ausgleichshabitat verbracht)

Für den Bereich Insekten (Hirschkäfer) werden die Eichenstubben in das vorgenannte Habitat verbracht

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

Zum Artenschutz s. Anlage „Artenschutzbericht“ in der Anlage 3 zum Umweltbericht.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von ca. 30 Wohnungen im Eigenheimbereich und ca. 25 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich planerisch vorbereiten.

Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. W26 im Wesentlichen als Sonderbaufläche und als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der südlich BP-Bereich ist als Landwirtschaftsfläche im FNP ausgewiesen. Somit stimmen die Ausweisun-



gen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP W26 nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP W26 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (69. Änderung).

(Anm.: Da die ehemalige TÜV-Akademie eine größere Fläche umfasst hat, wird die 69. FNP-Änderung über das Plangebiet des BP W26 Änderungen vornehmen – im nordöstlichen Bereich der ehemaligen TÜV-Akademie Sonderbaufläche in Mischbaufläche, entlang der Bahrendorfer Straße Sonderbaufläche und Mischbaufläche in Wohnbaufläche. Da südöstlich der ehemaligen TÜV-Akademie – westlich der Bahrendorfer Straße – Wohnbaugrundstücke (Eigenheime) vorhanden sind, wird auch hier im FNP eine Änderung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche vorgenommen. Darüber hinaus wird der aktuelle Sachstand der Grenze des benachbarten LSG für diesen Bereich in den FNP übernommen.)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz/ Immissionsschutz 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.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP W26 ist durch die Lage an der Bahrendorfer Straße, durch vorhandene Medien in der Straße und durch die bereits vorhandene Bebauung um das Plangebiet grundsätzlich gesichert. Durch das Anlegen neuer Verkehrswege und daran anliegender Grundstücke ist es notwendig neue Versorgungsleitungen (einschließlich Hausanschlüsse) zu verlegen.

(s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind neue Verkehrswege abgehend vom Bestand der Bahrendorfer Straße notwendig. Dafür sieht der BP neue Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor.

Da die Bahrendorfer Straße, die zwar als Sammelstraße für den Bereich Bahrendorfer fungiert, jedoch durch die untergeordnete Stellung im Verkehrswegesystem nur noch eine vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz aufweist, sind Maßnahmen im Bereich der Bahrendorfer Straße über die Anbindung der Erschließungsstraße des BP-Gebietes hinaus nicht notwendig.



Insgesamt ergeben sich durch die Umsetzung der Planung im Bereich der Bahrendorfer Straße keine wesentlichen Auswirkungen.

Die nahegelegene Friedländer Chaussee (B 168) ist von der Planung des BP W26 nicht betroffen. Der Abstand der Fahrbahnkante zur Plangebietsgrenze des BP W26 beträgt mehr als 400 m. Eine direkte Zufahrt aus dem Bereich des Plangebietes des BP W26 Richtung Friedländer Chaussee ist nicht gegeben. Die Einmündung der Bahrendorfer Straße in die Friedländer Chaussee erfolgt erst in ca. 600 m Entfernung zum BP-Gebiet.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandene städtebauliche Brache für den Wohnungsbau zu nutzen (die größere Fläche für den Eigenheimbau, die geringere Fläche im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Baudenkmalen für den Mietwohnungsbau).

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch die Fällung von Bäumen und den Verlust der kleineren Waldfläche) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Siedlungsbrache der Nachnutzung zugeführt wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. W 26 ist nicht mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP ist mit einer max. Versiegelung folgender Flächen zu rechnen:

WA 1

Größe WA 1	22.492 qm	
Zul. GRZ 0,25 + 0,125 (zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 22.492 qm =		
5.623 + 2.812		8.435 qm

WA 2

Größe WA 2	11.866 qm	
Zul. GRZ 0,4 + 0,2 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 11.866 qm =		
4.746 + 2.373		7.120 qm

WA 3

Größe WA 2	7.856 qm	
Zul. GRZ 0,3 + 0,15 (zulässige Überschreitung n. § 19(4) BauNVO) x 7.856 qm =		
2.357 + 1.178		3.535 qm

Verkehrsfläche

4.827 qm

Regelbreite Verkehrsfläche 10,00 m; Mischverkehrsfläche b=4,75m; Grundstückszufahrten
→ ergibt eine 50%ige Versiegelung

4.827 qm x 0,5 =		2.414 qm
------------------	--	----------

Verkehrsfläche besonderer Zweckestimmung 4.118 qm

Bei den Fußwegen wird mit einer 80%igen Versiegelung gerechnet, beim Stadtplatz mit einer 50%igen Versiegelung, beim Uferwanderweg mit einer 20%igen Versiegelung

Größe Stadtplatz	3.038 qm x 0,5 =	1.519 qm
Fußwege	320 qm x 0,8 =	256 qm
Uferweg	760 qm x 0,2 =	152 qm



Versiegelungsfläche gesamt

23.431 qm

In der Bilanzierung S. 38 und S. 45 ff. wird dargestellt, dass sich in der Differenzierung der vorhandenen Nutzung zur geplanten Nutzung eine Minderung der Belastung der Bodenfunktion von 15.488 m² ergibt.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,25 bis 0,4 in den verschiedenen Plangebietsbereichen wurde für die WA 1 (GRZ 0,25) und 3 (GRZ 0,3) eine Minderung des (Neu)Eingriffs in Natur und Landschaft von 37% bzw. 25 % bezogen auf die jeweilige Fläche erreicht.

Da die Versiegelungsbilanz für das BP-Gebiet eine Minderung der Versiegelung ausweist sind für die geplante Bebauung (Versiegelung) keine Ersatzmaßnahmen außerhalb des BP-Gebietes erforderlich.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Bäumen zu rechnen.

Für die Bewertung notwendiger Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrendorfer See“ findet die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 23.02.2005, Anwendung.

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich gemäß § 2 Baumschutzsatzung auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Beeskow einschließlich ihrer Ortsteile.

Gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens

60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend, wenn mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist

Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches wobei deren Schutz aufgrund anderer Rechtsvorschriften unberührt bleibt.

Gemäß § 8 Baumschutzsatzung wird der Umfang der Ersatzpflanzung so bemessen, dass je angefangene 30 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden ein Ersatzbaum zu pflanzen ist.

Im Folgenden werden alle Bäume im Geltungsbereich einschließlich deren jeweiligem Stammumfang bzw. Stammdurchmesser aufgeführt, die in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallen.

Tabelle: Zusammenfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrendorfer See“ befindlichen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützten Bäume



Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang	Stamm-durchmesser	Kompensationsbedarf
1	Ulme	100	32	2
2	Ulme	100	32	2
3	Ulme	120	38	2
4	Robinie	210	67	3
5	Ahorn	90	29	1
6	Ahorn	100	32	2
7	Robinie	270	86	3
8	Robinie	100	32	2
9	Ahorn	70	22	1
10	Ahorn	70	22	1
11	Ahorn	70	22	1
12	Birke	130	41	2
13	Ahorn	60	19	1
14	Birke	110	35	2
15	Ahorn	90	29	1
16	Ahorn	100	32	2
17	Ahorn	80	25	1
18	Ahorn	90	29	1
19	Ahorn	90	29	1
20	Ahorn	120	38	2
21	Ahorn	90	29	1
22	Ahorn	100	32	2
23	Ahorn	100	32	2
24	Ahorn	100	32	2
25	Eiche	120	38	2
26	Buche 4-stämmig	70	22	1
27	Ahorn	150	48	2
28	Ahorn	160	51	2
29	Eiche	450	143	5
30	Eiche	210	67	3
31	Eiche	260	83	3
32	Eiche	280	90	3
33	Eiche	210	67	3
34	Eiche	260	83	3
35	Ahorn	90	29	1
36	Eiche	260	83	3
37	Ahorn	300	95	4
38	Ahorn	300	95	4
39	Ahorn	240	76	3
40	Ahorn	100	32	2
41	Ahorn	100	32	2
42	Ahorn	70	22	1
43	Ahorn	70	22	1
44	Ahorn	210	67	3
45	Pappel			
46	Pappel			
47	Pappel			
48	Pappel			
49	Esche	120	38	2
50	Eiche	360	115	4
51	Pappel			
52	Ulme	180	38	2
53	Pappel			
54	Tanne	80	25	1



55	Tanne	60	19	1
56	Tanne	90	29	1
57	Tanne	70	22	1
58	Tanne	60	19	1
59	Lebensbaum	80	25	1
60	Ahorn	120	38	2
61	Ulme	100	32	2
62	Eiche	270	86	3
63	Lebensbaum	100	32	2
64	Ulme	330	105	4
65	Eiche	270	86	3
66	Tanne	180	38	2
67	Ahorn	150	48	2
68	Ahorn	150	48	2
69	Ahorn	200	64	3
70	Ahorn	120	38	2
71	Tanne	90	29	1
72	Lärche	150	48	2
73	Lärche	90	29	1
74	Lärche	90	29	1
75	Lärche	90	29	1
76	Ahorn	200	64	3
77	Ulme	220	70	3
78	Ahorn	120	38	2
79	Ahorn	90	29	1
80	Ahorn	90	29	1
81	Ahorn	90	29	1
82	Ahorn	180	38	2
83	Ahorn	120	38	2
84	Ahorn	100	32	2
85	Ahorn	90	29	1
86	Ahorn	150	48	2
87	Ulme	240	76	3
88	Ahorn	180	38	2
89	Ahorn	150	48	3
90	Birke	150	48	3
91	Lärche	180	38	2
92	Lärche	120	38	2
93	Esche mehrstämmig	120	38	2
94	Esche mehrstämmig	90	29	1
95	Esche zweistämmig	120	38	2
96	Esche mehrstämmig	120	38	2
97	Robinie	90	29	1
98	Robinie	100	32	2
99	Robinie	100	32	2
100	Robinie zweist	90	29	1
101	Ahorn	90	29	1
102	Ahorn	120	38	2
103	Robinie	90	29	1
104	Robinie	150	48	2
105	Robinie dreistämmig	90	29	1
106	Robinie	110	35	2
107	Robinie zweist	80	25	1
108	Robinie zweist	80	25	1
109	Eiche	70	22	1
110	Ahorn	100	32	2
111	Ahorn	120	38	2
112	Ahorn	90	29	1
		Anzahl 106		Σ 203



Für den Baumverlust im Plangebiet sind Ausgleichs-/Ersatzleistungen erforderlich. Aus der positiven Versiegelungsbilanz steht ein Gewinn von 15.488 qm zu Buche. Darüber hinaus ist durch die Festsetzungen Nr. 9 und 11 mit der Pflanzung von 36 Laubbäumen zu rechnen und durch die Festsetzung Nr. 10 mit ca. 2.940 qm Fläche mit Strauchbepflanzungen. Unter der Annahme, dass 100qm lockere Strauchbepflanzung entsprechend textl. Festsetzung Nr. 10 2 Baumpflanzungen entspricht (2.940 qm = 58 Bäume) verbleiben 109 noch zu pflanzende Bäume.

Unter der Annahme, dass bei einer Mehrversiegelung von 50 qm als Ausgleich die Pflanzung eines Baumes notwendig ist, ergibt sich aus dem o.g. Wert (Tabelle zur anrechenbare Fläche Entsiegelung durch Abriß des Bestandes eine Ersatzleistung von 290 Bäumen. Aus der o.g. Bilanzierung zum Baumverlust im Plangebiet (s. Tabelle „Zusammenfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrensdorfer See“ befindlichen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützten Bäume“) wären 203 Bäume zu ersetzen. Durch die Festsetzungen Nr. 9-11 sind noch 109 Bäume zu pflanzen. Somit verbleiben noch 181 Bäume oder 9.050 qm Versiegelung, die für andere Vorhaben angerechnet werden können.

Unter der Annahme, dass die Strauchbepflanzung nicht als Ersatzleistung anerkannt werden kann, verbleiben noch $(167 \times 50 = 8.350 - 14.537)$ 6.187 qm oder 123 Bäume, die für andere Vorhaben angerechnet werden können.

Durch die Minderung der Versiegelung im Plangebiet und durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen sind somit auch die notwendigen Ausgleichs-/Ersatzleistungen für den Baumverlust im Plangebiet erfüllt. Ersatzmaßnahmen außerhalb des BP-Gebietes sind somit auch für den Baumverlust nicht erforderlich

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des Verkehrswegesystems im Plangebiet ist jedoch notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt jedoch an ein FFH-Gebiet, ein NSG und ein LSG. Durch den Grad der Vornutzung und durch Entsiegelung von Flächen der ehemaligen TÜV-Akademie, die sich innerhalb der Schutzgebiete befinden, ist nicht mit einer Verschlechterung hinsichtlich der Wirkungen aus dem BP-Gebiet auf die Schutzgebiete zu rechnen.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Artenschutzbericht in der Anlage 3 zum Umweltbericht.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich eine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert.

Für den Verlust ist mind. eine Fläche von 0,445 ha als Erstaufforstung aufzuforsten. Die Erstaufforstung 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.

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 Erstaufforstung 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 waldverbessern-



de 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.

Die Anlage der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen hat spätestens 2 Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 54.100 qm

Davon:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| ▪ Allgemeines Wohngebiet | 42.214 qm |
| ▪ Verkehrsfläche | 4.827 qm |
| ▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 4.118 qm |
| ▪ Private Grünfläche | 2.941 qm |

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP W26 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht notwendig.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP W26 zu rechnen. Notwendige Rodungsmaßnahmen (soweit nicht im Winter 2017/ 2018 realisiert) können im Winter 2018/2019 vorgenommen werden. Mit einem Baubeginn ist im Frühjahr 2019 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 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

