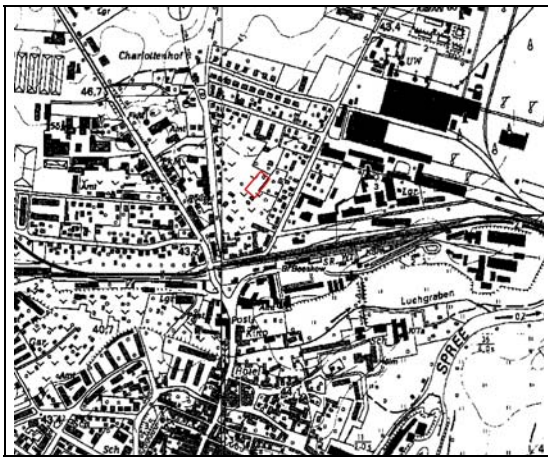
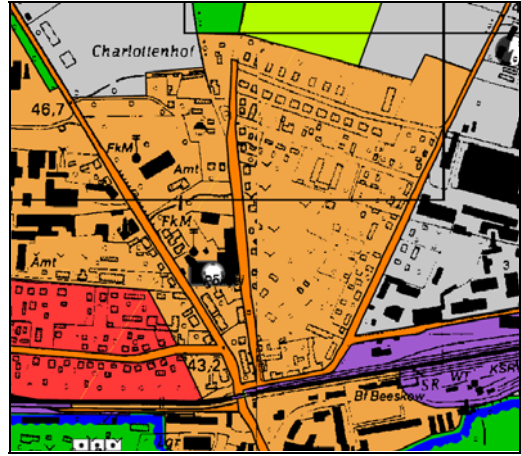


Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. M11 „Raßmannsdorfer Straße“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Oktober 2019

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:** (1) Prüfung von Belangen des Artenschutzes



Begründung zum Bebauungsplan Nr. M11 „Raßmannsdorfer Straße“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 4

Flurstück: 132/7)

I. Plangegegenstand**1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Stadt Beeskow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. M11 „Raßmannsdorfer Straße“). Es wird beabsichtigt, im durch Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe) geprägten Bereich im Norden der Kernstadt Beeskow (nördlich der Bahnlinie) Bauland im Quartier zwischen der Raßmannsdorfer Straße, der Radinkendorfer Straße und dem Neuen Weg eine Innenverdichtung vorzunehmen. Im genannten Quartier ist eine Gemengelage (Wohnen und kleingewerbliche Nutzungen) vorhanden, wobei das Wohnen dominiert. Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Mischgebietes geplant, wobei konkret die Bebauung mit einem Eigenheim vorgesehen ist. D. h., die Gemengelage wird durch ein Wohngebäude erweitert.

Das Areal des BP M11 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. M11 „Raßmannsdorfer Straße“ zur Entwicklung durchzuführen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. M 11 „Raßmannsdorfer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Bebauungsplan Nr. M 11 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im BP Nr. M 11 soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden (424 m², mit Überschreitung nach § 19(4) BauNVO 636 m²). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Die Stadt Beeskow versucht, neben den für den Wohnungsbau aufgestellten Bebauungsplänen Innenverdichtungspotenziale zu nutzen. Entsprechende Angebote von Grundstückseigentümern werden deshalb von der Stadt positiv begleitet, um so wenig wie möglich Außenbereiche für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Da in der Regel Beeskower selbst hier eine Entwicklung anstreben, dient auch diese Maßnahme der Verhinderung von Abwanderung und somit der Stärkung von Beeskow als Mittelzentrum. Dies liegt im öffentlichen Interesse.

Weiteres öffentliches Interesse liegt in der Verbesserung der Verkehrssituation innerhalb des dem BP-Gebiet vorgelagerten Erschließungsweges. Dieser zweigt von der Raßmannsdorfer Straße ab und erschließt bei einer Länge von ca. 95m derzeit 4 Eigenheimgrundstücke und 1 Gewerbebetrieb (TEC-Divesysteme), besitzt am Ende jedoch keine Wendeanlage. Dieser Missstand soll mit dem BP M11 behoben werden.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,18 ha.



2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP M11 gehört zum Siedlungsteil der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) und befindet sich nördlich der Bahntrasse (Regionalbahnlinie RB36, Königs Wusterhausen - Frankfurt (Oder) über Beeskow) im gewerblich dominierten nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow. Hier waren bereits vor 1989 Gewerbebetriebe (z.B. Spanplattenwerk) vorhanden. Nach 1989 ist diese Entwicklung durch mehrere Bebauungspläne (BP G1 „Charlottenhof I“, BP G2 „Charlottenhof II“, BP G4 „Charlottenhof III“, BP G4 „Betonwerk Beeskow“, BP G5 „Asphaltmischwerk“) sowie die Ansiedlung von Handelseinrichtungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. H 1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“) weiter vorangetrieben worden.

Wohnnutzungen sind nördlich der Bahnlinie konzentriert auf die Bereiche Feldstraße/ Kurzer Weg, Am Spanplattenweg/ Raßmannsdorfer Straße/ Radinkendorfer Straße und östlich der Radinkendorfer Straße/ nördlich des Areals „Spanplattenwerk“.

Das Areal des BP ist bereits siedlerisch vorgeutzt (Gartengrundstück mit Gartenlaube), wurde jedoch aufgrund der beabsichtigten Bebauung weitestgehend beräumt und intensiv gepflegt. Eine Sukzessionsentwicklung hat noch nicht stattgefunden.

Der Bereich ist durch die umliegenden Grundstücke eingezäunt und besitzt 1 Zufahrt am Ende des von der Raßmannsdorfer Straße abzweigenden Weges aus.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst (Gartengrundstück mit Laube), sowie im Umfeld des Plangebietes durch Bebauungen für Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Handel.

Der innere Bereich des Quartiers Raßmannsdorfer Straße/ Radinkendorfer Straße/ Neuer Weg ist weitestgehend frei von baulichen Anlagen und im Zusammenhang mit seiner Größe als Außenbereich anzusehen. Ausnahmen sind der von der Raßmannsdorfer Straße abgehende Weg an dessen Endpunkt das Plangebiet des BP M11 liegt und ein vom Neuen Weg abgehender Weg, der 2 bebaute Grundstücksbereiche erschließt. Im zentralen Bereich des Quartiers „Radinkendorfer Straße – Raßmannsdorfer Straße – Neuer Weg“ sind Freiflächen/ Gartenbereiche vorhanden, die sich bis zum Neuen Weg erstrecken.

Der Erschließungsweg zum BP-Gebiet zweigt von der Raßmannsdorfer Straße ab. Die Verkehrsstrasse „Raßmannsdorfer Straße“ ist Bestandteil des Verkehrswegesystems nördlich der o.g. Bahnlinie, jedoch von untergeordneter Bedeutung. Östlich der Raßmannsdorfer Straße dominieren Wohnnutzungen, westlich der Raßmannsdorfer Straße dominieren gewerbliche Nutzungen. An der Radinkendorfer Straße ist westlich eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden, östlich sind bis auf wenige Ausnahmen Gewerbenutzungen bestimmend. Nördlich (Neuer Weg, Am Spanplattenwerk) sind nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. In der Summe ist somit das Areal zwischen Fürstenwalder Straße und Radinkendorfer Straße, nördlich begrenzt durch den Bereich Am Spanplattenwerk als Mischgebiet einzustufen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist, soweit bebaut, vorwiegend durch Wohnnutzungen (vorwiegend Eigenheime) und durch gewerbliche Nutzungen kleinerer Größenordnung geprägt.

Nachbarnutzungen haben dabei folgende Entfernungen zum BP M11:

Östlich der Radinkendorfer Straße (ca. 100 m vom BP-Gebiet entfernt) befindet sich ein größerer Gewerbe-/ Industriekomplex deren wesentlicher Bestandteil das Spanplattenwerk (So-



nae Arauco GmbH) in einer Entfernung von ca. 180 m (Grenze BP-Gebiet – Grenze Betriebsgelände) ist. Gewerbliche Einrichtungen an der Industriestraße nördlich des BP-Gebietes haben einen Abstand von ca. 500 m zum BP-Gebiet. Gewerbliche Einrichtungen und größere Flächen für den ruhenden Verkehr sind jedoch bereits nördlich der Straße „Am Spanplattenwerk“ westlich der Radinkendorfer Straße in einer Entfernung von 200 m zum BP-Gebiet vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes G2 „Gewerbegebiet Charlottenhof II“ beginnt nördlich des BP M 11 in einer Entfernung von ca. 260 m.

Die Bebauungen der unmittelbaren Umgebung übersteigen i.d.R. nicht eine Höhe von 12 bis 15 m über Gelände. Die Kubaturen sind dabei entsprechend der Nutzung (Gewerbe oder Wohnen) uneinheitlich, wobei bei den Wohnnutzungen Eigenheimstrukturen dominieren.

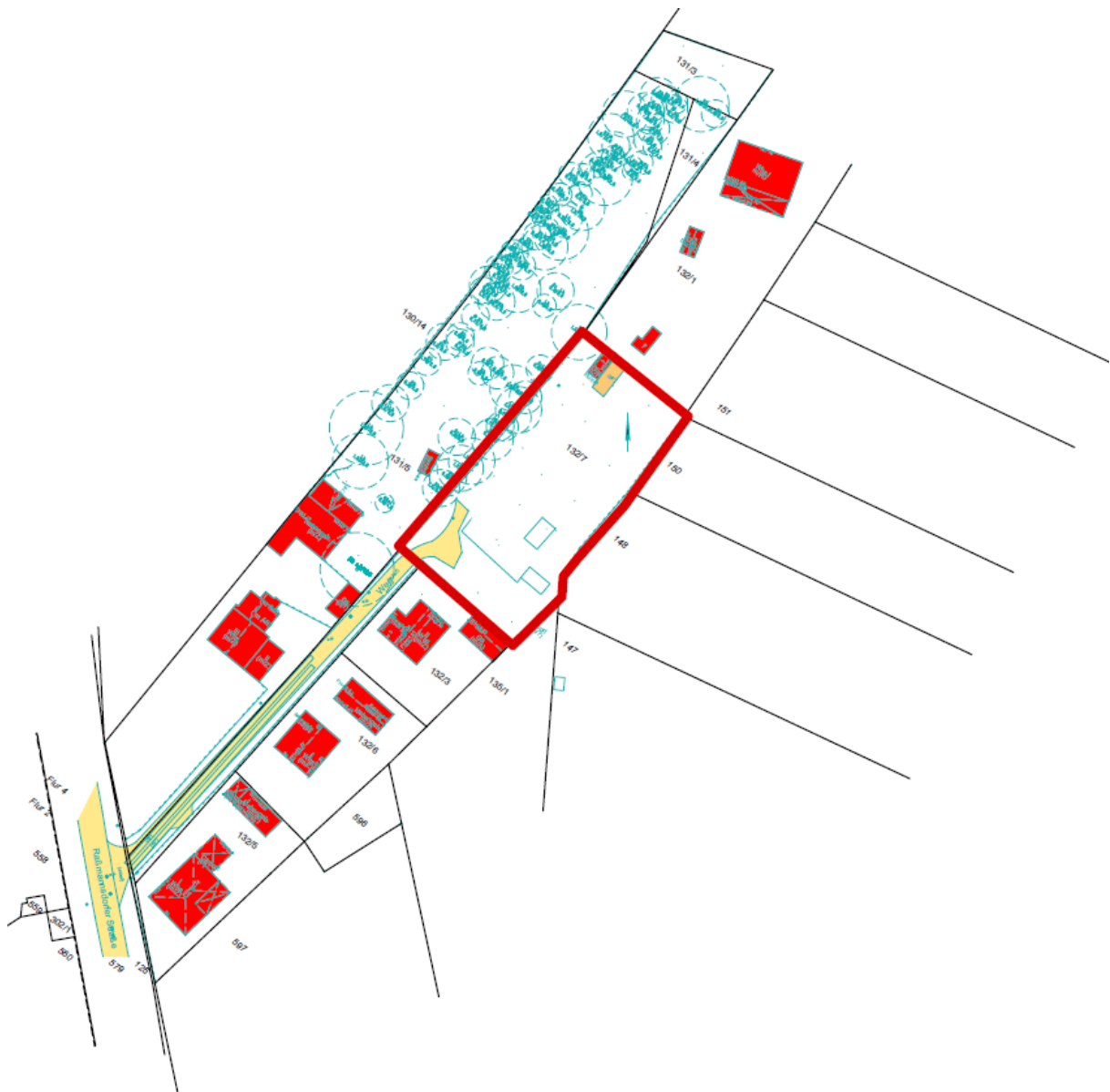


Bild – Plangebiet BP M 11 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung



Öffentliche Verkehrsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Anliegend zum Plangebiet ist jedoch eine öffentliche Erschließung (Abzweig von Raßmannsdorfer Straße, s.o.) vorhanden. Diese ist jedoch durch eine Wendeanlage zu qualifizieren.

Die Höhen des BP-Gebietes sind kaum differierend und bewegen sich zwischen ca. 42,7 m ü. NHN und ca. 43,2 m ü. NHN. Optisch ist dieser Höhenunterschied nicht wahrnehmbar. Wesentliche Höhenunterschiede sind auch in der direkten Umgebung des BP-Gebietes nicht gegeben.

Die nächstgelegene überregional bedeutsame Straße ist die westlich zum Plangebiet gelegene Fürstenwalder Straße in einer Entfernung von ca. 175 m.



Bild – Luftbild Plangebiet BP M11 (rote Umgrenzung) und direkte Umgebung



Fotos Bestand Februar 2019



Zufahrt zum BP-Gebiet (Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße)



Zufahrt zum BP-Gebiet – BP-Gebiet



Raßmannsdorfer Straße im Bereich der Einmündung Abzweig zum BP-Gebiet



Plangebietsbereich BP





Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 61 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 33 (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 1.838 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	15
Verkehrsanlagen	0
Flächenbefestigungen	89
Davon Verdichtet/ Schotter/ ohne Vegetation	66
Pflaster	23
Intensiv gepflegte Grünfläche	1.734
Summe	1.838

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP M11 liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow (westlich der Spree) und südöstlich der Siedlungslage Neuendorf (heute Bestandteil der Stadt Beeskow) an der Raßmannsdorfer Straße im quartiersinneren Bereich.

Die Raßmannsdorfer Straße schließt über die Fürstenwalder Straße an die B87 an und ist damit unmittelbar an das überregionale Straßensystem angeschlossen. Ein Anschluß an eine Autobahn ist in der Nähe nicht gegeben.

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 0,2 km (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 0,55 km).



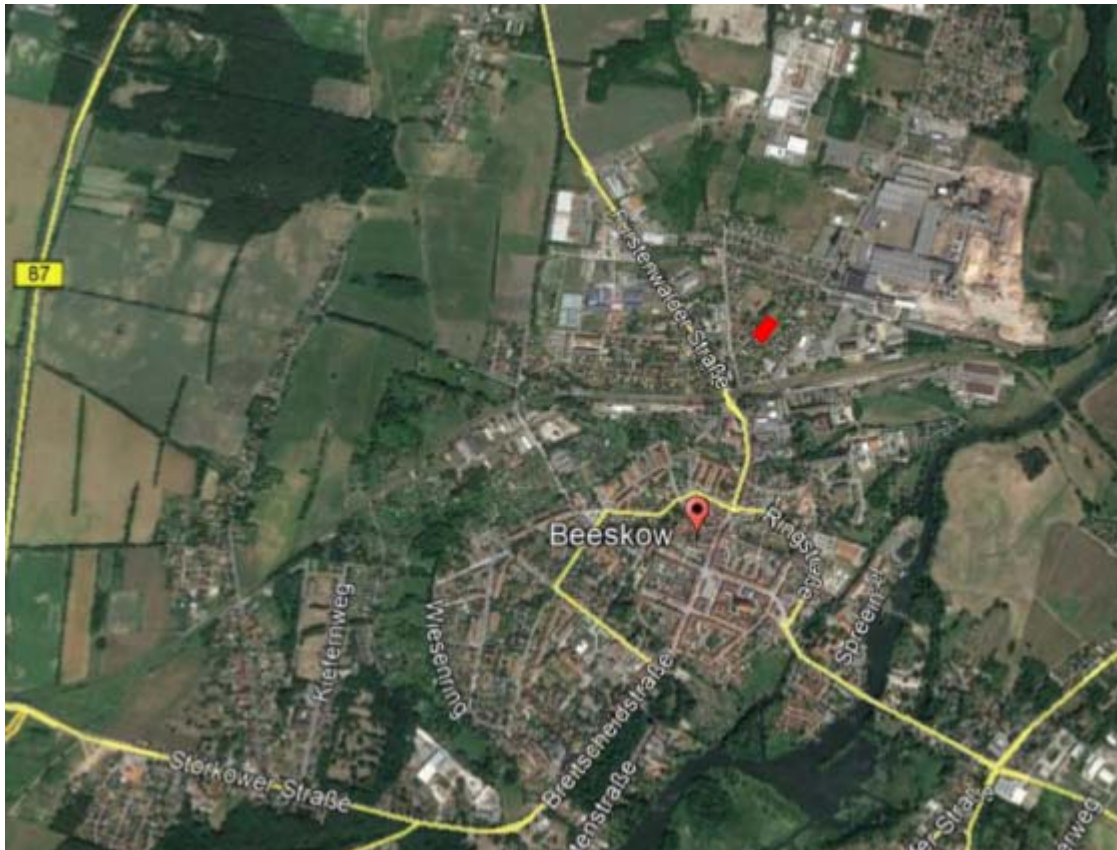


Bild – Lage BP M11 (rote Markierung im Norden) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Raßmannsdorfer Straße und den davon abgehenden Abzweig innerhalb der Ortslage mit Anschluß an die Raßmannsdorfer Straße und anschließend an die Fürstenwalder Straße sowie weiter an die B87.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Dies ist aufgrund der geringen Größe des BP-Gebietes auch nicht notwendig. Das BP-Gebiet besitzt 1 vorhandene Zufahrt von der Raßmannsdorfer Straße, die auch weiterhin genutzt werden soll. Einschränkungen in der Sicht (vorhandene Bäume, Straßeneinmündungen in kurzer Entfernung) sind bei der bestehenden Zufahrt nicht vorhanden. Jedoch besitzt der Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße nur eine geringe Breite (ca. 5,00 m bei einer Länge bis zum Plangebiet BP M 11 von ca. 92 m). Der Mangel der derzeitigen Erschließungssituation liegt im Nichtvorhandensein einer Wendemöglichkeit am Endpunkt der Sackgasse. Selbst für Pkw ist eine Wendemöglichkeit nicht gegeben. Die Situation für die Müllentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist nicht zufriedenstellend.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen.

Im BP-Gebiet selbst nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Leitungstrasse der Versorgungsbetriebe vorhanden.

Da das BP-Gebiet M11 nur ein Flurstück umfasst, dass letztendlich für ein Eigenheimgrundstück vorgesehen ist, wären lediglich die entsprechenden Hausanschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze der Raßmannsdorfer Straße/ des Abzweiges von der Raßmannsdorfer



Straße herzustellen, analog zu den Eigenheimgrundstücken, die ebenfalls an diesem Abzweig liegen.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP M11 bereitgestellt werden können.

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

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
 - Die Abwasserleitung hat am jetzigen Straßenende eine Tiefe von ca. 1,40m. Sie kann in das neue Wohngebiet verlängert werden. Gegebenenfalls muss mit einem Pumpwerk und einer Druckleitung gearbeitet werden. Die Energieversorgung dafür müssen die Grundstückseigentümer übernehmen. Die Trinkwasserleitung kann ebenfalls verlängert werden und ist für die Trinkwasserversorgung von ca. 5 weiteren Häusern ausreichend.
 - Die Löschwasserversorgung mit 48m³/h, kann nur über die Hauptleitung in der Raßmannsdorfer Straße gewährleistet werden. Da lt. B.-Plan die Eigentümer die Erschließungskosten tragen sollen, werden wir keine eigene Planung vornehmen, möchten aber in die Planung und Abstimmung eingebunden werden.

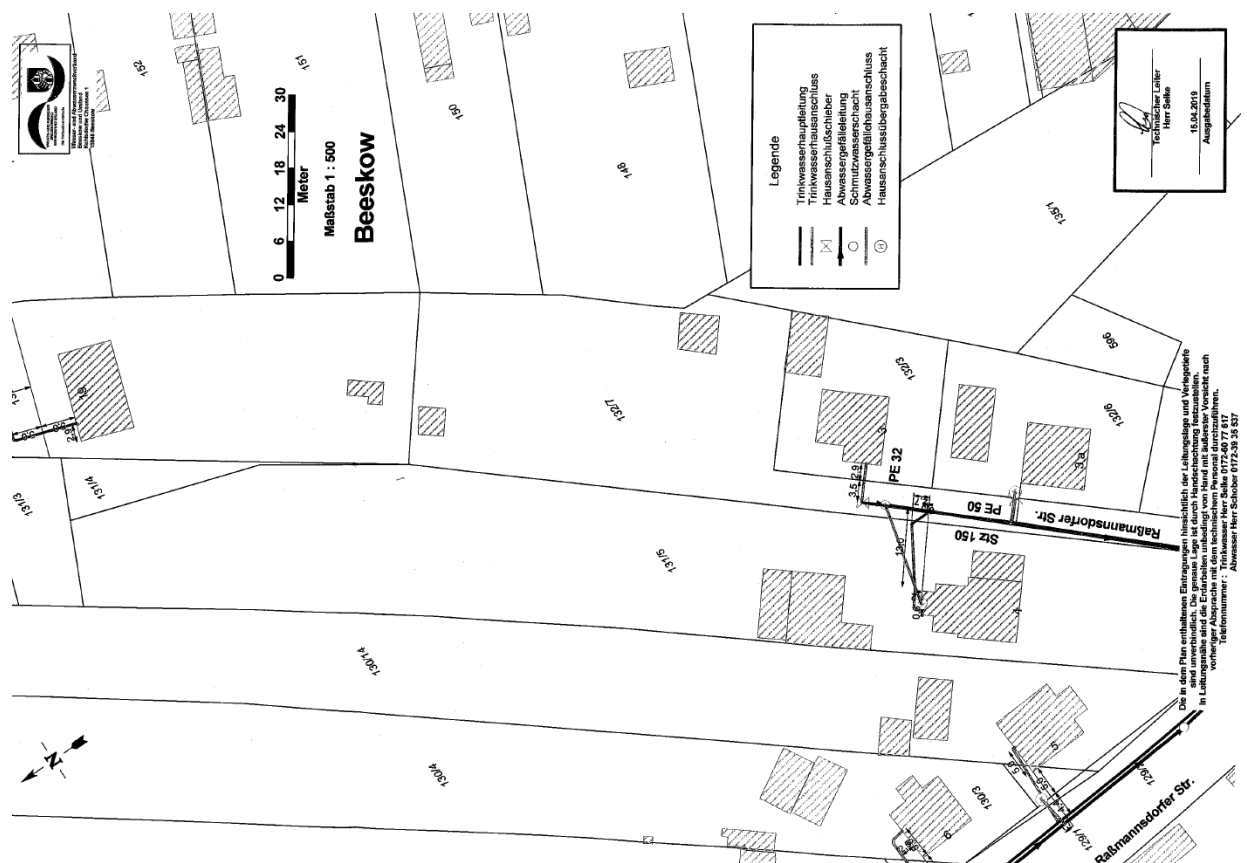


Bild – Leitungsplan Wasser- und Abwasserzweckverband

- Deutsche Telekom AG
 - Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
 - Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzungen 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, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten 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 Plangebiets erforderlich.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Regenwasserentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung über die Hauptleitung in der Raßmannsdorfer Straße gewährleistet. Der notwendige Anschluß des Plangebiets an die Hauptleitung wird durch den Eigentümer des im BP-Gebiet liegenden Areals finanziert. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

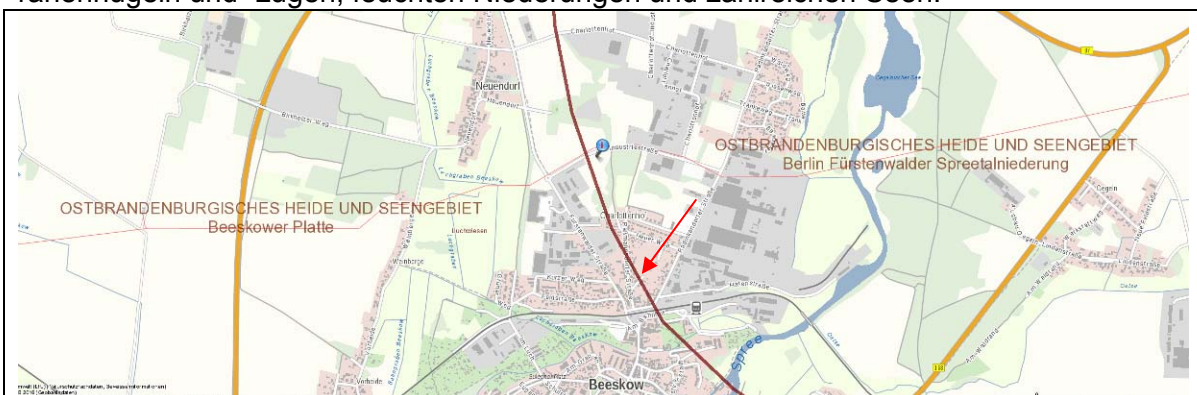
2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Sie bildet einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Brandenburger Stillstandslagen. Es wird geprägt durch ein Mosaik von meist ebenflächwelligen, seltener starkwelligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.



Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen den Naturräumlichen Haupteinheiten Beeskower Platte und Berlin-Fürstenwalder Spreeniederung.



Heutige potenziell natürliche Vegetation

Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist eine theoretisch-methodische Grundlage zur Darstellung des heutigen Wuchspotentials der Landschaft, unabhängig von nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen. Es handelt sich um die denkbar höchstentwickelte Pflanzengesellschaft, die anstelle der nutzungsbedingten Sekundärvegetation die heutige Kulturlandschaft schlagartig (ohne Sukzession) bedecken würde, sobald der menschliche Einfluss ausgeschaltet wäre. Die heutige potenziell natürliche Vegetation entspricht den augenblicklichen Standortbedingungen einschließlich irreversiblen Veränderungen durch vielfältige Nutzungseinflüsse.

In der Regel stellt die heutige potenziell natürliche Vegetation die stabilste Pflanzengesellschaft dar, die sich über lange Zeiträume ohne menschliche Eingriffe durch Selbstregulation erhalten kann. Daher ist diese Pflanzengesellschaft nach Möglichkeit als Bestandsziel anzustreben, bzw. Arten dieser Pflanzengesellschaften anzusiedeln.

Die natürliche Waldgesellschaft auf den sickerwasserbestimmten reicheren Sanden ist im Bereich der Kiefern-Traubeneichenwald. Er ist auf der Beeskower Platte weit verbreitet.

Die Gehölzarten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Faulbaum (*Frangula alnus*) sind typisch für diese Pflanzengesellschaft.

Geologie und Boden

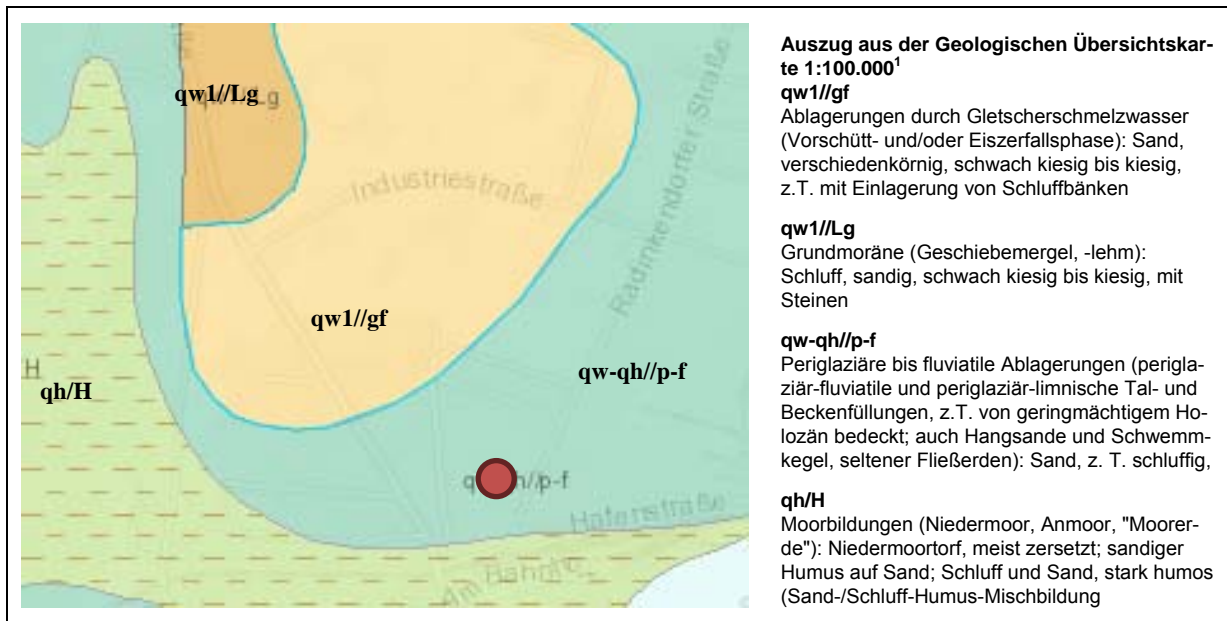
Böden sind der oberste, von Wasser, Luft und Lebewesen durchsetzte Teil der Erdkruste. Sie sind Umweltprodukte mineralischer und organischer Substanzen und erfüllen folgende Funktionen:

- Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)
- Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung)
- Erosionsschutzfunktion/ Bodenschutzfunktion (Schutz des fruchtbaren Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)
- Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Biotische Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)
- Funktion als Lagerstättenressource
- Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

In der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ herrschen Sande und lehmige Sande vor. Daraus entwickelten sich meist schwach bis mäßig gebleichte rostfarbene Waldböden (Podsole) und in kleineren Niederungen organische Nassböden. Die Bodengüte ist meist mäßig. Die sandigen Böden unterliegen einer stärkeren Oberflächenaustrocknung und sind dann winderosionsanfällig.

Ein Boden- oder Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet nicht vor. Für die Bestandsaufnahme der Bodenverhältnisse des Vorhabengebietes werden daher die Karten aus dem Internetangebot des LBGR ausgewertet.





Gemäß Geologischer Übersichtskarte handelt es sich im Plangebiet um Sand z. T. schluffig. Es handelt sich um aus periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen, z.T. von geringmächtigem Holozän bedeckt; auch Hangsande und Schwemmkegel, seltener Fließerdien).

Sand ist gekennzeichnet durch hohe Wasserdurchlässigkeit und geringes Filter- und Speichervermögen.

Der Boden im BP-Gebiet ist überwiegend unversiegelt. Die einzigen baulichen Anlagen stellen eine Gartenlaube mit Terrasse und die Einzäunung dar. Die vorderen Flächen (im Bereich der Einfahrt) sind verdichtet.

Relief

Das Grundstück ist fast eben.

Die Höhen des BP-Gebietes liegen zwischen 42,8 und 43,1 m NHN. Optisch sind die Höhenunterschiede kaum wahrnehmbar.

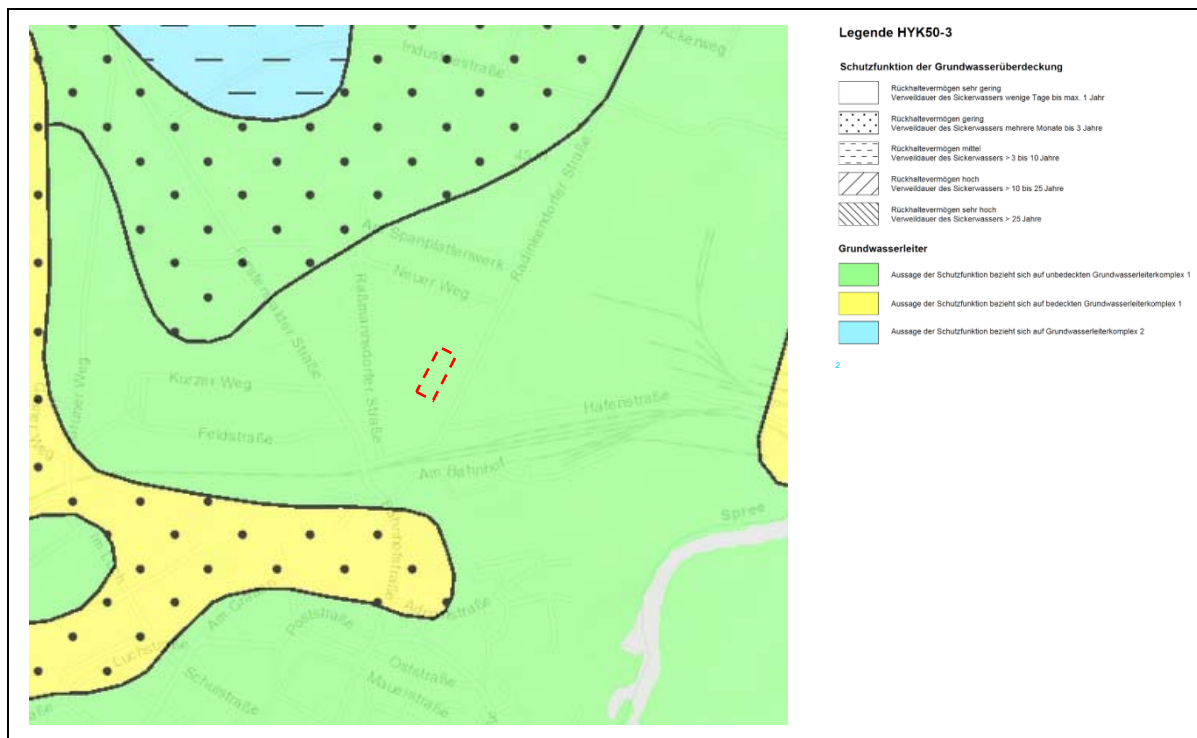
Bewertung

Wichtige Funktionen des Bodens sind Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Diese sind abhängig von der Konsistenz der Bodengesellschaften, u.a. von Bodenart dem pH-Wert, der Feldkapazität und dem Humusgehalt.

Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist für das Plangebiet als gering einzuschätzen.

¹ Karten-Service des LBGR Brandenburg abgerufen 13.08.2019





Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Sandböden sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag und gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung. Bodenverhältnisse und aktuelle Flächennutzung bedingen ein sehr hohes Risiko für den Eintrag von Schadstoffen und die Eutrophierung des Bodens.

Die unversiegelten Flächen besitzen eine belebte Oberbodenschicht. Obwohl es sich im Plangebiet um anthropogen veränderte Böden handelt, bietet sie einigen Tieren und Pflanzen Lebensraum. Angesichts bestehender Nutzungen und im Vergleich zum natürlichen Standortpotenzial ist die Artenvielfalt und -zahl als eingeschränkt zu bewerten.

Das Bodenpotenzial des Plangebiets ist durch verschiedene anthropogene Einflüsse beeinträchtigt. Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen stellen prinzipiell Störungen des natürlichen Bodenaufbaus dar. Die natürlich vorkommenden Sandböden sind relativ nährstoffarm. Die hier vorkommenden Arten sind stickstoffliebend teilweise sogar Zeigerpflanzen für Stickstoff (Brennnessel). Das deutet auf Nährstoffeinträge durch die anthropogene Nutzung hin (siehe Punkt „Aktuelle Vegetation“).

Klima/Luft

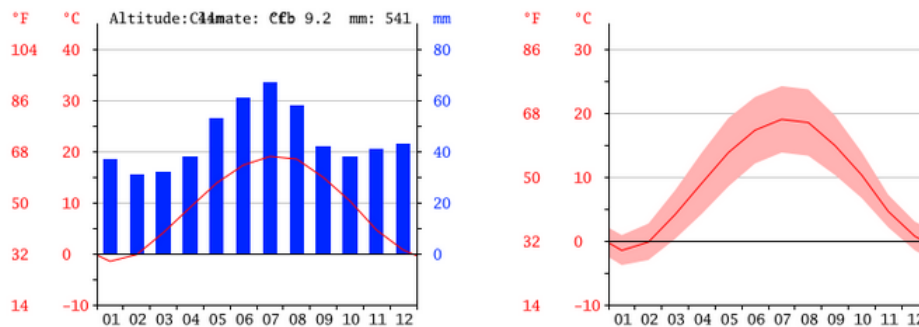
Wichtige Funktionen des Lokalklimas sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen). Bezüglich Luft und Lärm ist die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe) von Bedeutung.

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenlandklima. Das Klima in Beeskow ist gemäßigt und warm. Beeskow hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli liegt eine Differenz von 36 mm. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar liegt eine Differenz von 20.5 °C. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9.2 °C. Jährlich fallen etwa 541 mm Niederschlag.

² Karten-Service des LBGR Brandenburg abgerufen 13.08.2019



DATEN UND GRAPHEN ZUM KLIMA UND WETTER FÜR BEESKOW



Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/beeskow-30796/> abgerufen 17.08.2019

Alle Klimadaten stammen aus einem Klimamodell. Das Modell nutzt Wetterdaten von tausenden von Wetterstationen aus aller Welt. Die Wetterdaten wurden zwischen den Jahren 1982 und 2012 gesammelt.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Siedlungsgebietes mit klimatischen Entlastungsflächen. Es besteht aus Offenlandflächen und gehölzbestandenen Grünflächen. Es ist gekennzeichnet durch gute Austauschverhältnisse, nächtliche Abkühlung, teilweise Kaltluftentstehungsgebiet. Es hat für angrenzende versiegelte Bereiche entlastende Wirkung mit Dämpfung der Temperatur und lufthygienische Wirkung durch Filterung der Luftmassen durch die Vegetation.

Auf den Flächen im Plangebiet mit Offenlandcharakter ist von erhöhten bodennahen Luftbewegungen, einer erhöhten Verdunstung und einer relativ ungehinderten Ein- und Ausstrahlung auszugehen, die zu größeren Temperaturextremen führen kann.

In durch Bäume verschatteten Bereichen wird die Einstrahlung vermindert und in Verbindung mit der Verdunstung der Vegetationsflächen eine verstärkte Erwärmung vermieden. In den Bereichen mit hohem Versiegelungsanteil ist mit einer im Vergleich zum unversiegelten Umfeld etwas verstärkten bodennahen Erwärmung tagsüber und einer verzögerten Abkühlung in den Abendstunden zu rechnen.

Bewertung

Der größere Teil des Plangebietes (Grün- und Gartenflächen) besitzen als Kaltluftentstehungsgebiet Ausgleichsfunktion für Siedlungsflächen.

Auf Grund seiner Lage abseits der bedeutender überörtlicher Verbindungen ist nicht von einer erhöhten Belastung durch Kfz-Abgase für das Plangebiet auszugehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im gewerblich geprägten Norden von Beeskow ist das Gebiet des BP M11 jedoch durch industriell verursachte Geruchsimmissionen vorbelastet (s. auch Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“).



Wasser

Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächenwasser. Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 400 m Entfernung der Beeskower Luchgraben. Er entwässert in die Spree. Die geringste Entfernung zur Spree beträgt in etwa 630 m. In etwa 1.600 m liegt der Oegelnische See.

Bewertung

Die Oberflächengewässer sind insgesamt empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Sie sind jedoch weit genug vom Plangebiet entfernt um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Grundwasser

„Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich durch von der Schwerkraft und durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird.“ (DIN 4049)

Das Grundwasser hat Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt. Es bestimmt die Eigenschaften des Bodens (Filterkapazität, Lebensraumfunktion etc.). Vom Grundwasserstand hängt die Wasserversorgung der Pflanzen ab. Das ist ein wichtiger Standortfaktor für die Ausbildung von Pflanzengesellschaften (z.B. Feuchtstandorte, wechselfeuchte Standorte). Für die Trink- und Brauchwasserversorgung besitzt das Grundwasser ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Beeskower Luchgrabens. Im Plangebiet wird für den Zeitraum 1991 - 2010 eine durchschnittliche jährliche Grundwasserneubildungsrate von 68 mm/a errechnet³. Der Grundwasserleiter des obersten Grundwasserleiterkomplex liegt bei ca. 40,0 m NHN⁴. Damit liegt das Grundwasser knapp 3 m unter der Geländeoberfläche. Durch Bodenüberdeckung wird im Plangebiet eine geringe Verweildauer des Sickerwassers im Boden erreicht (s. auch Geologie und Boden).

Bewertung

Aufgrund der relativ durchlässigen Substrate und des hohen Grundwasserflurabstandes ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen. Anhaltspunkte für Belastungen des Grundwassers bestehen nicht.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Arten und Lebensgemeinschaften werden die Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion (Arten, Populationen, Lebensgemeinschaften, Biotope) sowie die speziellen Lebensraumfunktionen (Minimalareale, Vernetzungsfunktionen, Habitate, räumlich-funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten) betrachtet.

Pflanzen und Biotope

Grundlage der Biotopbeschreibung ist eine Ortsbegehung am 08.10.2019.

³ Quelle: LfU Brandenburg: GeoBasis-DE/ LGB, LUIS-Daten Karten Hydrologie Grundwasserneubildung 1991-2010, (Kartendienst des LUA im Internet www.geobasis-bb.de) abgerufen am 16.08.2019

⁴ Karten-Service des LBGR Brandenburg, HYK50-1, abgerufen 13.08.2019



Auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg⁵ wurden im Bearbeitungsgebiet die folgenden Biotoptypen kartiert. Die örtliche Ausprägung ist den nachfolgenden Beschreibungen zu entnehmen.

Gärten (10111)

Das gesamte Plangebiet kann einem Biotoptyp zugeordnet werden. Es handelt sich um einen Garten, der zur Zeit nicht mehr gärtnerisch genutzt wird. Die Flächen werden, soweit sie nicht bebaut (Gartenlaube) oder mit den wenigen vorhandenen Gehölzen bestanden sind, regelmäßig gemäht. Die vorhandenen Arten sind hauptsächlich Obstgehölze, Ziergehölze, Wildkräuter die häufig in Gärten zu finden sind und Gräser.

Tiefer im Grundstück finden sich Brennesseln (*Urtica dioica*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Melde (*Atriplex spec*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Sauer-Ampfer (*Rumex acetosa*), Schaf-Garbe (*Achillea millefolium*) Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*).

Weitere Biotoptypen außerhalb des Plangebietes:

Einzel- und Reihenhausbauung (12260)

Bei den umliegenden Flächen handelt es sich um Einzelhausbebauung mit größeren Gärten. Die Flächen weisen Gärten mit größeren Rasenflächen, flächige Gehölze und Einzelgehölze.

Intensivgrasland (05150)

Im Zentrum des durch die Rassmannsdorfer Straße, der Radinkendorfer Straße und des Neuen Weges gebildeten Siedlungsblocks gibt es kleinere Grünlandflächen.

Biotoschutz

Im Plangebiet gibt es keine gemäß BNatSchG geschützten Biotope. Die im Plangebiet und in der näheren Umgebung kartierten Biotoptypen stellen keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Artenschutz

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind keine Vorkommen von FFH-Arten im Plangebiet bekannt. Bei den Bestandsaufnahmen sind keine FFH-Arten entdeckt worden. Bei den Begehungen sind keine Nistplätze von Vögeln oder Fledermäusen entdeckt worden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Bewertung

Die Bewertung der Biotope wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps
- Mannigfaltigkeit und Vielfalt
- Vollkommenheit und Repräsentanz
- Ersetzbarkeit des Biotoptyps
- Schutzstatus laut § 30 BNatSchG, §§ 31 und 32 BbgNatSchG.

Bei dem im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotop handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Lebensräume. Alle Flächen werden mehr oder minder stark genutzt. Sie sind bis auf die Gartenlaube und eine kleine Terrasse unversiegelt. Im südlichen Bereich lagert etwas Müll und Baumaterial. Im südlichen Bereich ist die Fläche im Bereich der Zufahrt und zum südliche angrenzenden Grundstück verdichtet. Das zeigt sich auch an Trittschall-Pflanzen bzw.

⁵ Kartenangebote des Landesumweltamtes Brandenburg (LUA) im Internet



Verdichtungs-Zeigern wie den in einigen Bereichen fast flächenhaft vorkommenden Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und dem Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*).

Die sonst im Grundstück gefundenen Arten sind überwiegend Zeigerpflanzen nitrophiler Standorte.

Das Biotop des Plangebietes weist eine mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Tierwelt

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung und Abstimmung vor Beginn der Planung ist auf Grund der Vegetationsausstattung und intensiven Nutzung eine faunistische Untersuchung nicht erforderlich, soweit geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Maßnahmen berücksichtigt werden, hier Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur (Nachbargrundstück außerhalb des BP-Gebietes).

Bei dem im Plangebiet dokumentierten Biotoptyp handelt es sich gemäß Biotopkartierung Brandenburg Band 1 Kartieranleitung nicht um potenzielle Lebensräume von besonders geschützten oder streng geschützten Arten (FFH-Lebensraumtypen).

Es sind typische Arten des Siedlungsraumes sowie häufige Arten des Offenlandes und der Gehölzränder zu erwarten.

Bewertung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemäß FFH-Richtlinie.

Sein Wert als Lebensraum für seltene und streng geschützte Arten der wildlebenden heimischen Fauna ist auf Grund der intensiven Nutzung mit gering anzunehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet von verschiedenen Reptilien und Kleinsäugetern bei ihren Wanderungen gequert wird. Einzelne Individuen überwintern eventuell auch innerhalb des Plangebietes.

Die wenigen Gehölzstrukturen des Plangebietes besitzen für die lokalen Populationen von Vogel- und Insektenarten nur einen geringen bis mittleren Wert als Lebensraum.

Die im Plangebiet auftretenden Arten werden im Wesentlichen von den angrenzenden Biotopen bestimmt (Hecken, Grünland, Gartenland).

biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die folgenden drei Ebenen:

- Vielfalt an Ökosystem bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften,
- Artenvielfalt und
- genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner geringen faunistischen Strukturvielfalt und -entwicklung als geringwertig einzustufen. Lediglich die wenigen Gehölze werten die Flächen des Gebietes auf. Jedoch weisen die Gehölze ein sehr junges Entwicklungsalter auf (< 20 Jahre), so dass sich bisher noch keine relevanten Habitatstrukturen wie Totholz, Astlöcher oder sonstige Höhlungen entfalten konnten.

Es ist anzunehmen, dass sich trotz der relativ artenarmen Biotopstruktur Lebensgemeinschaften wie z.B. Brutvogelgemeinschaften gebildet haben. Dennoch ist die biologische Vielfalt in der Gesamtbetrachtung aufgrund der geringen Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften und Artenvielfalt als gering zu werten.



Orts- und Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion.

Unter Landschaftsbild wird das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft verstanden. Zur Beurteilung der Qualität des Landschaftsbildes werden die Merkmale Eigenart, Vielfalt, Schönheit und Erholungswert herangezogen. Die unterschiedlichen Landschaftsräume werden in Landschaftsbildtypen zusammengefasst.

Im Schutzgut Landschaftsbild werden Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/ naturbezogene Erholungsfunktion (optische, akustische und sonstige strukturelle und funktional-räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung) und die Dokumentations- und Informationsfunktion der Landschaft betrachtet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngrundstücke Süden und an Gartengrundstücke mit Strukturelementen im Osten, Westen und Norden an. Die Begrünung des Gebietes beschränkt sich auf Intensivgrünland und einige Gartentypische Gehölze/ Obstbäume. Durch regelmäßige Mahd macht das Plangebiet im Wesentlichen einen „ordentlichen“ Eindruck. Die Gehölzriegel auf dem Nachbargrundstück (nicht im BP-Gebiet) prägen das Grundstück und das gesamte Areal.

Bewertung:

Wertvolle Landschaftsbild-Elemente sind die Gehölze an den Grundstücksgrenzen (jenseits der Plangebietsgrenze). Störende Elemente sind die abgelagerten Baustoffe bzw. Materialreste an der südlichen Grenze.

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen eine geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Es handelt sich auf Grund der Nutzung um eine sehr strukturarme Fläche. Gliedernde Elemente wie Bäume und Gebüsche fehlen fast völlig. Durch den flächigen Vegetationsbestand und den geringen Versiegelungsanteil macht die Fläche einen naturnahen Eindruck, unterliegt jedoch einer intensiven Pflege.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Begriff der Wechselwirkungen umfasst alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den Schutzgütern.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

ausgehende Wirkungen von Ein- wirkungen auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch		+	-/+	+/-	++	+	+	+	+
Pflanzen	-/+		+	+	+	o	o	+	o
Tiere	-	+		+	+	o	o	o	o
Boden	-	+	+		+	o	o	o	o
Wasser	+	+	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	o	+	o		o	o	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	-	++	+	+	+	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	+	

Wirkungen: -- sehr negativ, - negativ, +/- positiv und negativ, o neutral, + positiv, ++ sehr positiv

Die un bebauten bzw. unversiegelten Flächen ermöglichen Regenwasserversickerung und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Auch haben sie einen Anteil an der Kaltluftentstehung, der im lokalklimatischen Zusammenhang aber vernachlässigt werden kann. Sie besitzen weiterhin eine eingeschränkte Lebensraumfunktion und bieten eine Rückzugsmöglichkeit für Tiere. Allerdings ist das Artenspektrum als gering einzuschätzen. Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Arten sind weitgehend auszuschließen.

Bewertung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu betrachten.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ergibt sich nicht.

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 03.05.2019) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung



2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Privateigentum.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. M 11 als Gemischte Baufläche eingetragen.

In der Umgebung des BP M11 sind soweit Bauflächen ausgewiesen sind, im FNP folgende Darstellungen vorhanden:

- direkt angrenzend allseitig weitere Gemischte Bauflächen
- Im Weiteren
 - im Westen jenseits der Raßmannsdorfer Straße und auch jenseits der Fürstenwalder Straße Gemischte Baufläche,
 - im Osten jenseits der Radinkendorfer Straße Gewerbliche Bauflächen,
 - im Norden weitere Gemischte Bauflächen, daran anschließend gewerbliche Bauflächen und Landwirtschaftsflächen,
 - im Süden, jenseits der eingetragenen Bahnflächen weitere Gemischte Bauflächen.

Der Hochwasserschutzbereich (s.o.) befindet sich östlich in ca. 800 m Entfernung und südlich in ca. 350 m Entfernung (Luchgraben) des BP M 11 jenseits weiterer eingetragener Bauflächen.

Sonstige Darstellungen sind dem FNP für das Plangebiet und die direkte Umgebung nicht zu entnehmen.

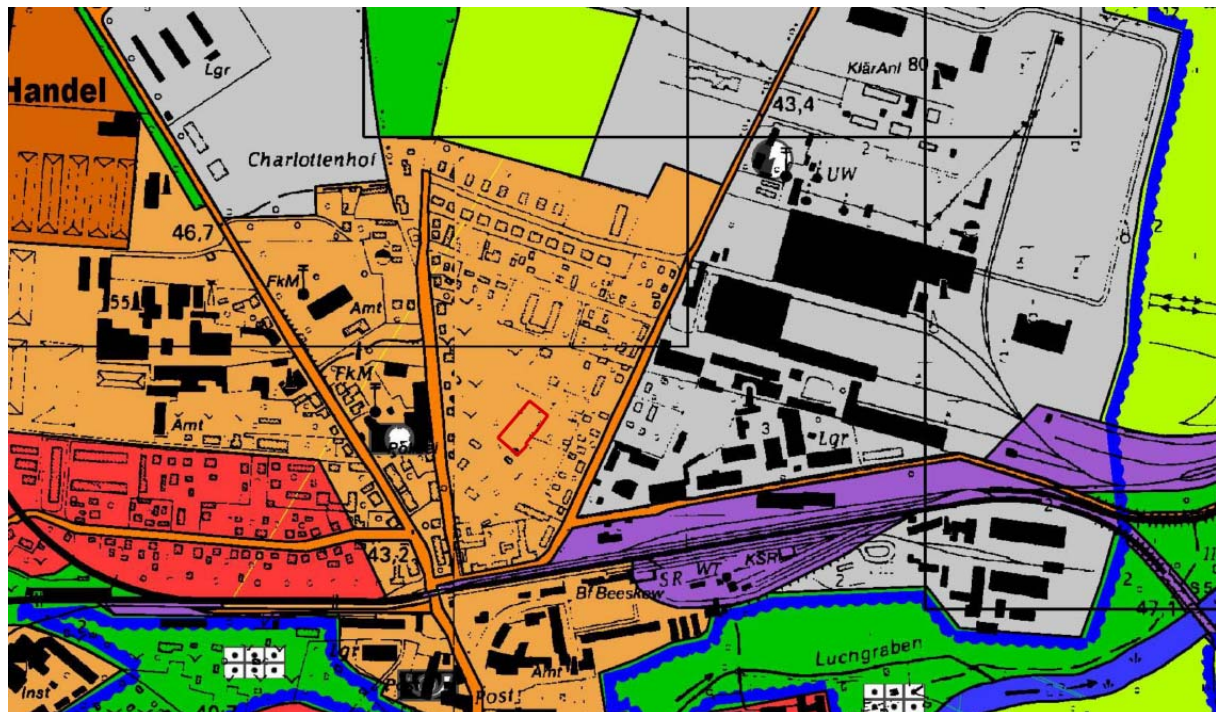


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP M 11 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)



Damit kann der Bebauungsplan Nr. M11 mit der angestrebten Entwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Die Festsetzungen des BP M11 sind aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow entwickelbar.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP HR

Lt. LEP HR finden die Ziele 3.6 Abs. 1 (Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum), 5.2 Abs. 1 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und 5.6 Abs. 2 und 3 (Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) für die Planung Anwendung. Widersprüche zwischen der Planung zum BP M11 und dem LEP HR sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Die Fläche des BP M11 ist nicht Bestandteil des Freiraumverbundes (Ziel Z 6.2).

FFH

Das Plangebiet des BP M11 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegen – im Süden – befindet sich das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. M 11 und Grenze Schutzgebiet ca. 1,3 km und im sowie im Nordosten das FFH „Spree“ - Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. M 11 und Grenze Schutzgebiet ca. 1,25 km.

Zwischen dem BP M11 und dem FFH „Spree“ liegen weitere Siedlungsbereiche (Gewerbe und Wohnen), zwischen dem BP-Gebiet und dem FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die FFH-Gebiete sind durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP M11 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Süden - Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. M 11 und Grenze Schutzgebiet ca. 680 m.

Zwischen dem BP M11 und dem FFH befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP M11 keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. M 11 und Grenze Schutzgebiet ca. 1,3 km.

Zwischen dem BP M11 und dem NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.



In Bezug auf die NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP M11 keine Wirkungen zu erwarten.

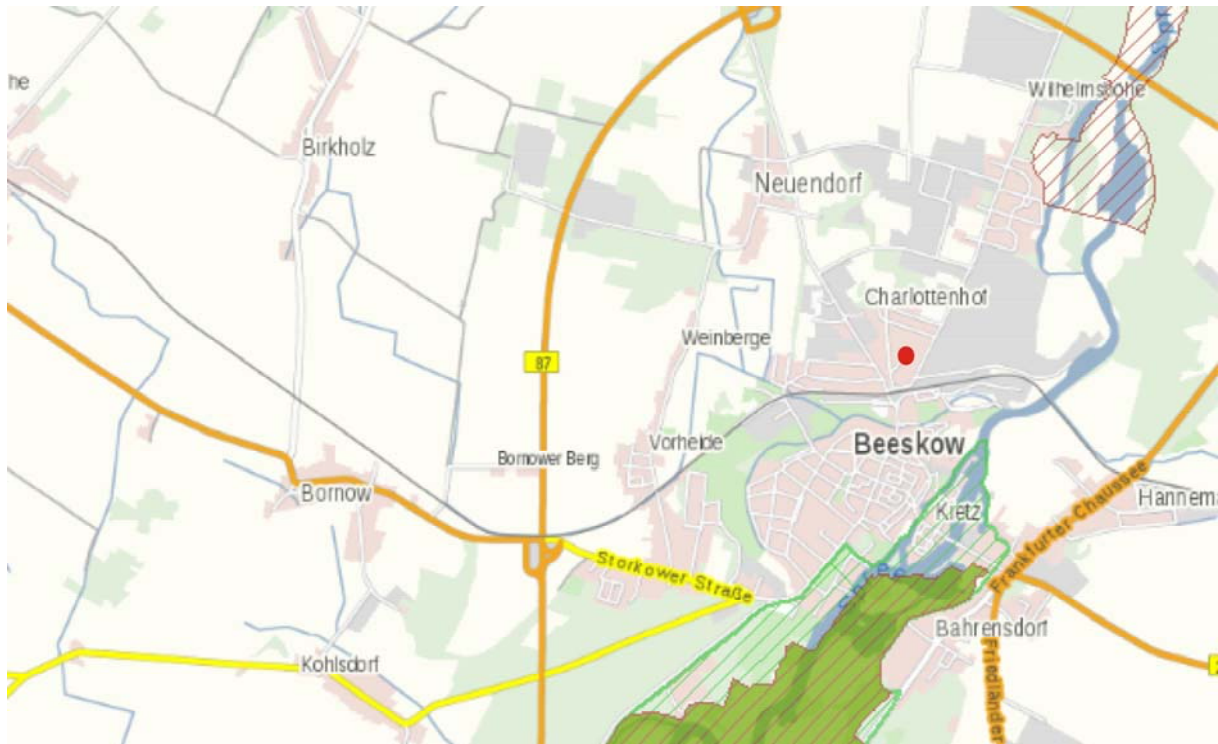


Bild – Standort Plangebiet BP M 11 (roter Punkt), Lage FFH (braun schraffiert); Lage NSG (dunkelgrün); Lage LSG (grün schraffiert)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 03.05.2019 wurden 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 M11 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1.600 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 1.400 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes sowie der Stand der Ausweisung der Trinkwasserschutzzonen 2019 (Entfernung ca. 1.600 m).





Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP M11 = rote Markierung)

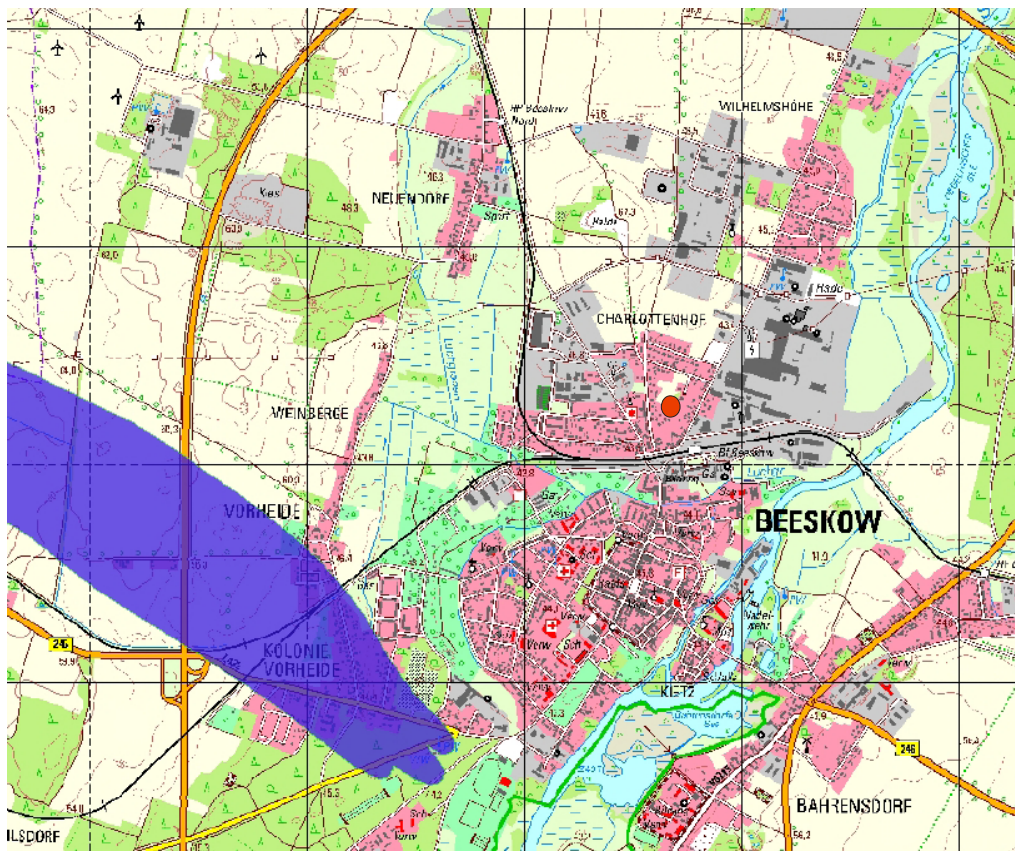


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wassereinzugsgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP M11 = roter Punkt)



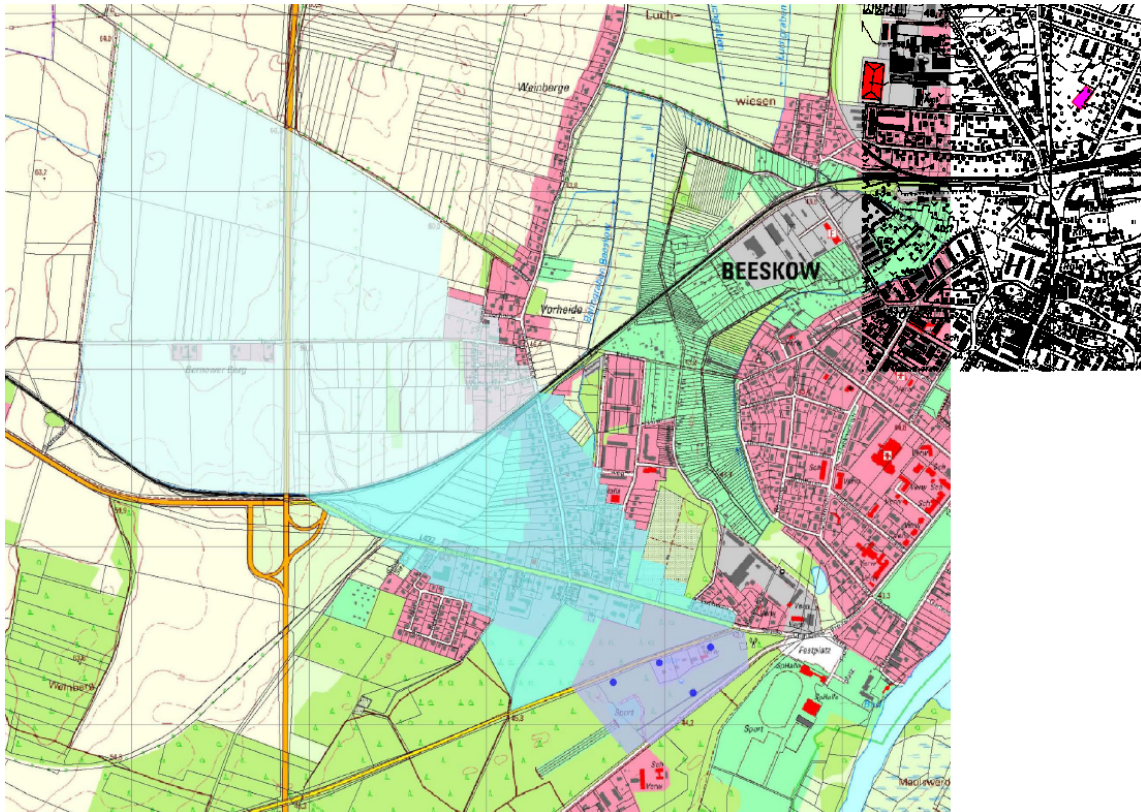


Bild - Einzugsgebiet zu den geplanten Trinkwasserschutzzonen Beeskow (Stand 2019, Plangebiet BP M11 = hell violette Fläche im Nordosten)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Jedoch stellt die Ausweisung 2019 den Endstand mit hoher Wahrscheinlichkeit dar. Aufgrund der Abstände zum BP M11 (mindestens 1.600 m) ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP M11 keine Berührungspunkte mit Trinkwasserschutzzonen vorhanden sind.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP M11 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 03.05.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metall-sachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind un-



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

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 03.05.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die Stadt Beeskow versucht, neben den für den Wohnungsbau aufgestellten Bebauungsplänen Innenverdichtungspotenziale zu nutzen. Entsprechende Angebote von Grundstückseigentümern werden deshalb von der Stadt positiv begleitet, um so wenig wie möglich Außenbereiche für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. Da in der Regel Beeskower selbst hier eine Entwicklung anstreben, dient auch diese Maßnahme der Verhinderung von Abwanderung und somit der Stärkung von Beeskow als Mittelzentrum.

Mit dem BP M11 wird beabsichtigt, im Bereich zwischen der Raßmannsdorfer Straße, der Radinkendorfer Straße und dem Neuen Weg eine Innenverdichtung vorzunehmen. Im genannten Quartier ist eine Gemengelage (Wohnen und kleingewerbliche Nutzungen) vorhanden, wobei das Wohnen dominiert. Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Mischgebietes geplant, wobei konkret die Bebauung mit einem Eigenheim vorgesehen ist.

Im Ergebnis einer durchgeführten frühzeitigen Beteiligung mit den benachbarten Grundstücksteilen Flurstück 3131/5 tlw. und 131/4 als Plangebietsbestandteil ist dieser Bereich mangels Interesse des Grundstückseigentümers am weiteren Planverfahren aus dem Plangebiet des BP M11 herausgenommen worden. Die Anlage einer Wendeanlage am Ende des Abzweigs von der Raßmannsdorfer Straße, die vornehmlich das öffentliche Interesse am Planverfahren und die notwendige städtebauliche Ordnung begründet (neben dem Nutzen eines Innenverdichtungspotenzials) ist auch ohne diesen Bereich möglich.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. M 11 „Raßmannsdorfer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Bebauungsplan Nr. M 11 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im BP Nr. M 11 soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden (424 m², mit Überschreitung nach § 19(4) BauNVO 636 m²). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP M11 umfaßt einen Bereich am Ende eines Abzweiges von der Raßmannsdorfer Straße nördlich der Bahnlinie (Quartier Raßmannsdorfer Straße/ Radinkendorfer Straße/ Neuer Weg).



Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:
 Gemarkung Beeskow,
 Flur: 4
 Flurstück: 132/7.

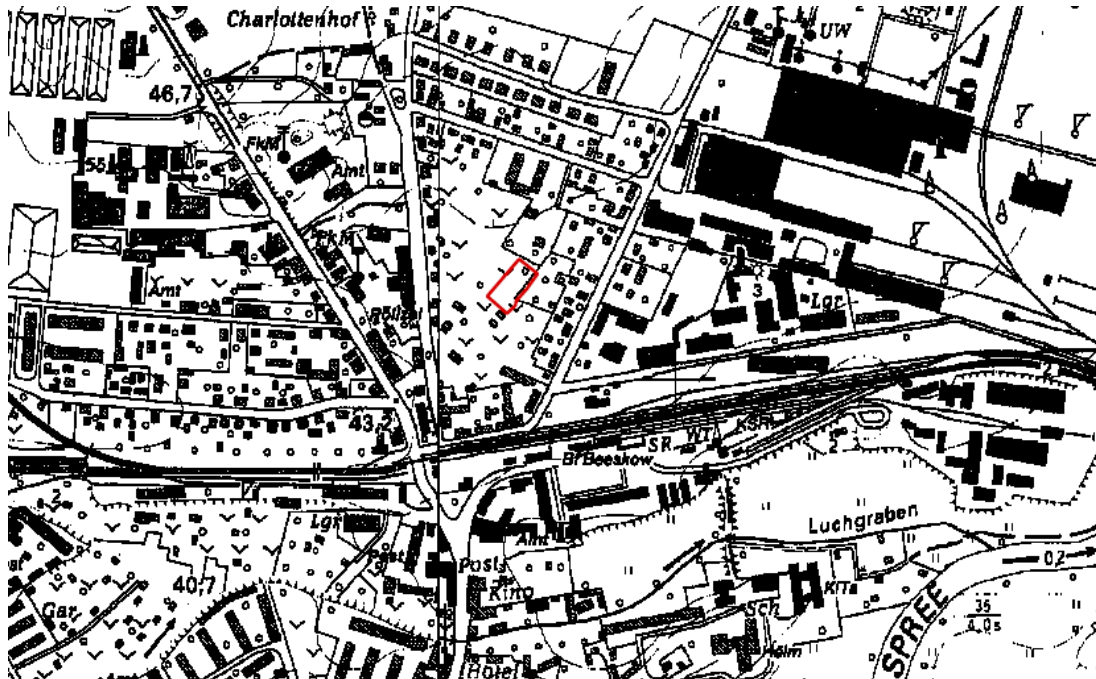


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP M11 (rote Markierung)

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. M11 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.10.2018 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 10/ 2019 vom 12.04.2019 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 10.05.2019 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Die frühzeitige Beteiligung wurde mit dem seinerzeitigen größeren Plangebiet durchgeführt.

Ebenfalls bekannt gegeben wurde, dass das Verfahren zum BP M11 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.

Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist die Ausweisung eines Mischgebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Mit Schreiben vom 11.04.2019 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden. Die frühzeitige Beteiligung wurde mit dem seinerzeitigen größeren Plangebiet durchgeführt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:



Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

- Für das Plangebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Ziel ist es, neben einem Wohnhaus Anlagen für die Haustierhaltung zu errichten. Bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten, sollen alle weiteren in § 6 BauNVO benannten Nutzungen zugelassen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes (Innenquartier) und der kleinen Baufenster, werden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelbetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung keine Zulässigkeit erlangen können. Daher sollten auch diese Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Aufstellung eines B-Planes ist darauf zu achten, dass die Verwirklichung beider Nutzungen in Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit möglich ist. Aufgrund der o. g. Zielsetzung (Wohnen und Tierhaltung, die nicht gewerblich ist), ist die Schaffung einer gemischten Struktur von Wohnen und Gewerbe nicht gegeben.
- Anlagen für die Kleintierhaltung sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den Baugebieten allgemein zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Haltung von Alpacas und Schafen geht über den allgemeinen Begriff der Kleintiere hinaus. Diese Tierarten können allenfalls in Dorf-, Kleinsiedlungs- und hierfür gedachten Sondergebieten im Zusammenhang mit landwirtschaftlich ausgerichteten Nutzungen zulässig sein.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen / Carports errichtet werden. Zum Erhalt von Bäumen, werden Teile des Plangebietes mit einer Erhaltungssignatur versehen. Da diese Bereiche trotzdem als Bauflächen festgesetzt sind, sollte es in den textlichen Festsetzungen heißen: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garage / Carports zugelassen werden. Ausgenommen sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung ... usw.“
- Die wegemäßige Erschließung der nicht an die Verkehrsfläche (hier Fläche für Wendehammer) angrenzenden Baufenster müsste über festgesetzte Flächen zum Erhalt von Bäumen erfolgen. Hier schließen sich Erhaltungs- und Baumaßnahmen aus. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Die Planungsabsicht der Stadt Beeskow wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde befürwortet.
- Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes gemäß § 13 a BauGB entfällt das Erfordernis, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Unberührt davon bleibt die Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB – das heißt, die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der unter § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter. Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Gehölze, ein Großteil steht sehr dicht, sozusagen im Verband. Der Gehölzbestand besitzt im vorliegenden Einzelfall eine Bedeutung für das Ortsbild (innerörtlicher Grünbereich) als auch bezüglich des Immissionsschutzes. In der Planung ist vorgesehen, die Baufelder so zu platzieren, dass der Gehölzbestand im Wesentlichen erhalten werden kann. Dies sollte anhand des Baumbestandes konkret geprüft und dargelegt werden.
- Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Zerstörung von Lebensstätten) nicht erfüllt sind. Diese Möglichkeit ist insbesondere bei der Fällung von Bäumen bzw. der Entfernung sonstiger Gehölze gegeben. Der Gehölzbestand ist durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Niststätten, Höhlen und Spalten auch im Hinblick auf potentielle Fledermausquartiere und Bruthöhlen zu kontrollieren. Bei einem Verlust von Baumhöhlen sind



in entsprechender Anzahl künstliche Fledermausquartiere und/oder Nisthöhlen im Umfeld und vor Beginn der Baumaßnahme zu etablieren. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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

- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken.
- Die Stadt Beeskow hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in seinem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die vorgelegte Planung löst einen Löschwasserbedarf von 48m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2h aus. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. In die Planung ist aufzunehmen, wie die Löschwasserbereitstellung erfolgt. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde
s. unter Punkt I.3.3 „Denkmalschutz“

Landesamt für Umwelt

- **Immissionsschutz** – s. Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“
- **Wasserwirtschaft**

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen - Während der Bauphase besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird. (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bauflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54b Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Zu (1)

- Der Anregung wird tlw. gefolgt. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Geschäfts- und Büroräume sowie Einzelhandelseinrichtungen in Kleinform sind jedoch möglich und werden nicht ausgeschlossen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 des BP M11 werden lt. § 6(2) BauNVO bzw. lt. § 6(3) BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gebiet des BP M11 als nicht zulässig festgesetzt.
- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die angesprochene Mischung im Plangebiet selbst schwierig. Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil eines Quartiers, in dem die Durchmischung gegeben ist. Da derzeit in diesem Quartier keine sonstige Planungserfordernis gegeben ist, sollte die Planung nicht auf die umgebenden Bereiche ausgeweitet werden.
- Die Festsetzung zur Tierhaltung wird gestrichen. Das Plangebiet des BP M11 wird in Auswertung der frühzeitigen Beteiligung verkleinert. Der Bereich in dem die Tierhaltung angedacht war ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.
- Die Fläche mit dem angedachten Erhalt von Bäumen (im Vorentwurf durch Flächensignatur dargestellt) ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Zu (2)

Der Hinweis zum Artenschutz wird als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.



Zu (3)

s. Punkt 1.2.3 „Erschließung „Löschwasserversorgung“

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände östlich der Raßmannsdorfer Straße im Innenbereich eines durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen (Mischnutzung) geprägten Quartieres Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Bebauung (aktuell Eigenheim) zu ermöglichen. Hiermit wird die Innenverdichtung eines gewachsenen Quartieres ermöglicht, vorhandener Siedlungsraum genutzt. Damit verbunden ist die Verbesserung der Verkehrslösung für den Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße, an dem sich bereits Eigenheimgrundstücke befinden (Schaffung einer Wendeanlage).

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

Das Plangebiet hat nur eine geringe Größe. Aktuell ist hier die Errichtung eines Eigenheimes vorgesehen. Trotzdem wird das Baugebiet als Mischgebiet in Anpassung an die Umgebung als Mischgebiet ausgewiesen. Die Mischnutzung wird durch den Gesamtbestand des Quartieres gewährleistet und so die Konformität mit dem FNP der Stadt Beeskow hergestellt.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,18 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Mischung von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen). Ziel ist im Wesentlichen, im Plangebiet die aktuelle Absicht zum Bau eines Eigenheimes zu sichern, das sich einbettet in die umgebende Mischstruktur. Grundsätzlich werden somit zwar die entsprechend § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen durch den BP zugelassen, aufgrund der der Lage des Plangebietes (Innenquartier) und der kleinen Baufenster werden jedoch zulässige/ ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 (2) und § 6 (3) BauNVO durch Festsetzung ausgeschlossen.

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

Für die geplante Nutzung und zur Qualifizierung der Verkehrsstruktur ist es notwendig, neue Verkehrsflächen im Plangebiet festzusetzen.

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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,



- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- 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 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (Mischung aus Wohnen und Gewerbe) einfügen. Aufgrund der Lage des Plangebietes (Innenquartier) und der kleinen Baufenster werden jedoch Nutzungen nach § 6 (2) – Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - und § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - durch Festsetzung ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden zugelassen, da diese (z.B. als Internethandel) auf relativ kleinen Flächen ausgeübt werden können. Beherbergungsbetriebe sind ebenfalls zulässig, da diese z.B. in der Größenordnung einer Einliegerwohnung ebenfalls in sehr kleinen Einheiten möglich sind. Gleiches gilt für Geschäfts- und Bürogebäude.

Im Plangebiet wird durch die Lage des Plangebietes in einem eher durch Wohnungsbau geprägten Teil des Mischgebietes eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Gebiet	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
MI	1.414	0,3	424	212	636
Verkehrsfläche	424		235 *		235
Gesamt-Summe	1.838		659	0	871

* die bebaubare Fläche ergibt sich aus der notwendigen Wendeanlage in diesem Bereich

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur in den angrenzenden Bereichen, der Lage des Plangebietesbereichs, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich im MI eine maximale Geschoßanzahl von II festgesetzt.

Unterirdische Garagen/ Garagen in Kellergeschossen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes festgesetzt. Die Zufahrten zu diesen Anlagen wären zu dominant und prägend.



Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung angepasste GRZ von 0,3) bestimmt. Damit wird der bislang von Bebauung weitestgehend freie Innenbereich des Quartiers weiterhin durch größere Freiflächen geprägt.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO im Plangebiet zu Einfriedungen aufgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren

Grünflächen

Im BP M11 werden keine Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten GRZ im MI bleiben jedoch mind. 55% des MI unversiegelt.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (nördlicher Siedlungsraum westlich der Spree). Das Plangebiet liegt am Ende eines Abzweiges von der Raßmannsdorfer Straße. Die Anbindung an das überregionale Verkehrssystem erfolgt über die Fürstenwalder Straße und weiter an die B87. Der Abzweig hat als öffentlicher Verkehrsraum nur eine sehr geringe Breite (ca. 5,00 m) und ist nur tlw. ausgebaut (Betonplatten).



Gegenverkehr ist somit bedingt möglich. Im Endpunkt endet dieser Abzweig zur Zeit ohne Wendemöglichkeit an der Plangebietsgrenze des BP M11. In der Praxis wird der an den Weg anliegende Teil des BP-Gebietes als Wendemöglichkeit genutzt. Wesentliches Ziel aus Sicht des öffentlichen Interesses ist hier eine geordnete Situation bezüglich einer Wendemöglichkeit zu schaffen. Bedingt ist dies dadurch, dass am Abzweig bereits Wohnnutzungen (Eigenheimgrundstücke) etabliert sind. Aus diesem Grund wird im BP-Gebiet eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die der Anlage einer Wendemöglichkeit nach RAS 06 (Bild 59 – einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)) dient.



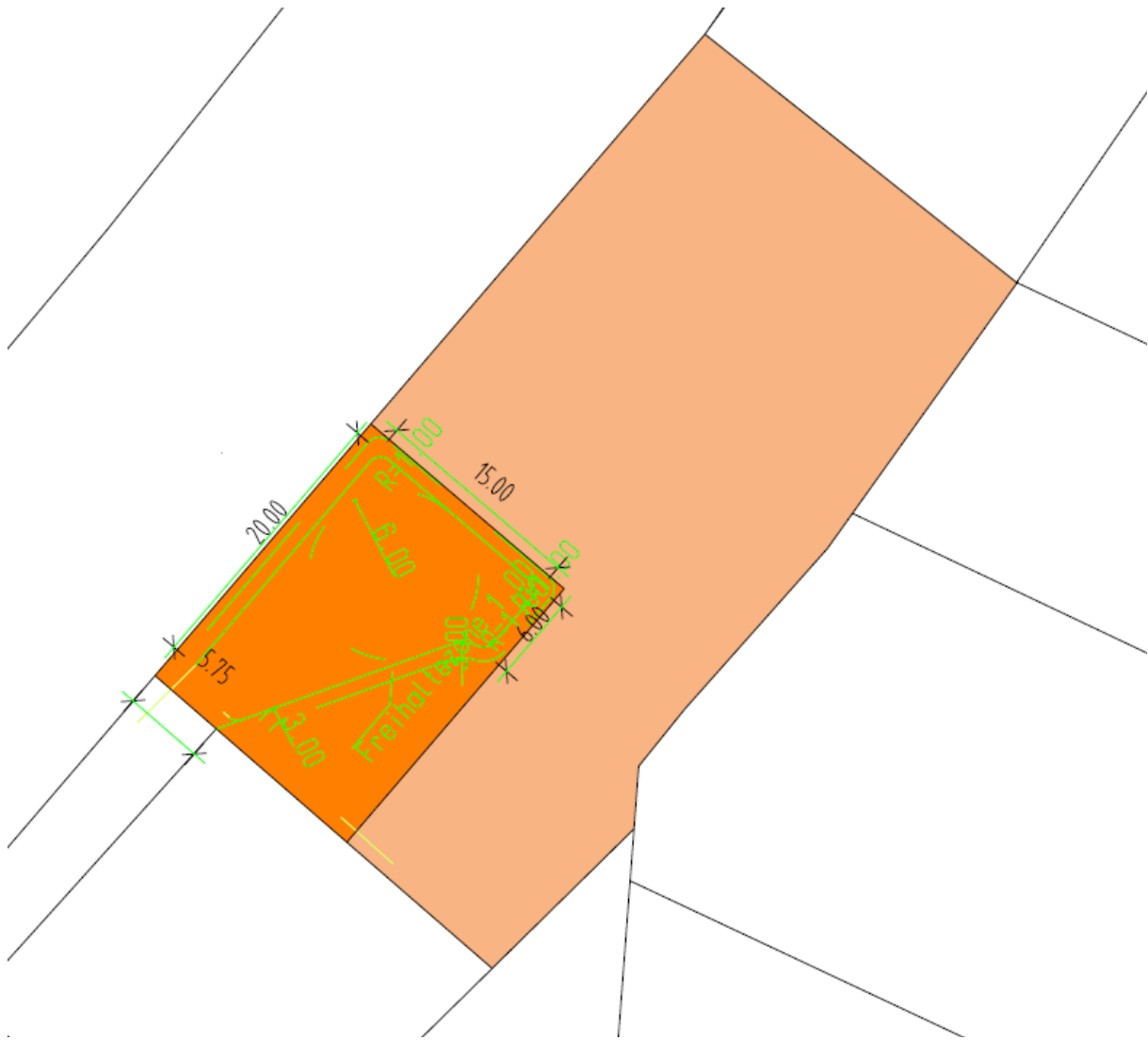


Bild – Darstellung der Einordnung der o.g. Wendeanlage nach RAST 06 Bild 59 im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche im BP M11; der nicht für die Wendeanlage benötigte Raum im südlichen Bereich kann für Sickermulden genutzt werden

Veränderungen an der Qualität des Ausbaustandards sind bis auf die Anlage der Wendeanlage aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz derzeit nicht geplant.

Die Verkehrsfrequenz ist durch die vorwiegende Wohnnutzung (geringe Anzahl von Eigenheimgrundstücke, eine gewerbliche Nutzung – Tauchshop) vorwiegend durch Pkw-Verkehr geprägt. Der Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße hat im Verkehrssystem der Stadt Beeskow nur eine sehr untergeordnete Funktion und ist nur durch geringfügigen Zielverkehr geprägt. Dieses bestehende Verkehrssystem kann mit Ausnahme der notwendigen Anlage der Wendeanlage den durch die Entwicklung im Plangebiet des BP M11 entstehenden Verkehr nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Probleme aufnehmen.

Die Ausweisung des Mischgebietes des BP M11 mit weniger als 0,2 ha wird an der Verkehrssituation keine wesentlichen Änderungen hervorrufen.

Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Raßmannsdorfer Straße ist nicht zu erwarten. Das bestehende „äußere“ Verkehrssystem kann den durch die Entwicklung im Plangebiet des BP M11 entstehenden Verkehr nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Probleme aufnehmen.



Für die innere Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße bis auf die Ausweisung des Bereichs für die Wendeanlage keine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Lage am Abzweig der Raßmannsdorfer Straße, der bereits von Eigenheimgrundstücken flankiert ist, grundsätzlich gesichert ist. (s. auch Pkt. I.2.3 „Erschließung“)

Durch die geringfügige Größenordnung der geplanten Entwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung“ – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe)

Löschwasser

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung über die Hauptleitung in der Raßmannsdorfer Straße gewährleistet. Der notwendige Anschluß des Plangebiets an die Hauptleitung wird durch den Eigentümer des im BP-Gebiet liegenden Areals finanziert. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. M11 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da auch im Bereich der benachbarten Grundstücke das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auch im Gebiet des BP M11 stattfinden kann.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind keine Veränderungen zu den bestehenden Versickerungsverhältnissen geplant. Im Bereich der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind außerhalb der anzulegenden Wendeanlage Flächen für Sickermulden vorhanden.

Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers über Anlagen/ Bauwerke notwendig sein, 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

Direkt in der Umgebung zum Plangebiet des BP M 11 sind folgende Emissionsquellen vorhanden:

- die Radinkendorfer Straße (östlich ca. 100 m vom BP-Gebiet entfernt);
- die Fürstenwalder Straße (westlich ca. 150 m vom BP-Gebiet entfernt);
- die Gleisanlagen der Regionalbahnlinie RB36 (südlich, ca. 160 m vom BP-Gebiet entfernt);

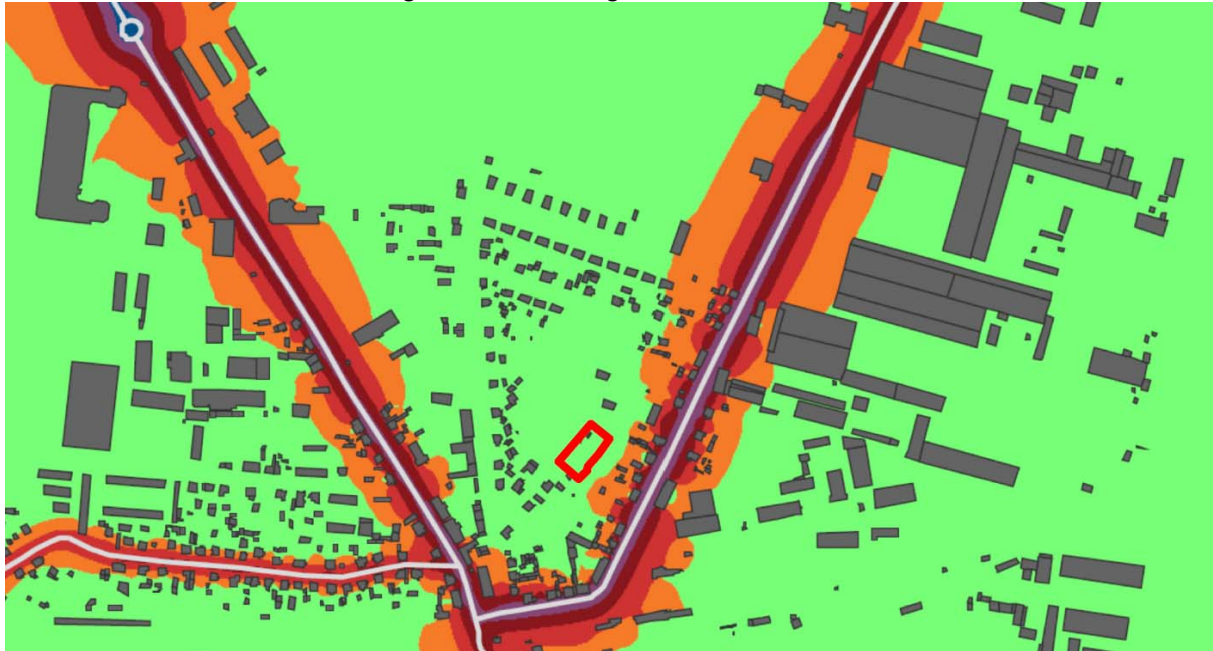


- das „Gewerbegebiet Charlottenhof II“ (Bebauungsplan G2) (nördlich, ca. 260 m vom BP-Gebiet entfernt);
 - Gewerbebereich nördlich der Hafenstraße (östlich, ca. 100 m vom BP-Gebiet entfernt);
 - Spanplattenwerk (Sonae Arauco GmbH) (nordöstlich, ca. 180 m vom BP-Gebiet entfernt).
- (die Entfernungsangaben beziehen sich jeweils auf den Abstand Plangebietsgrenze BP M 11 und Grenze des jeweiligen Bereichs)

Für die beiden genannten Straßen liegt eine Lärmkartierung des Landes Brandenburg vor (s. nachfolgende Seiten).



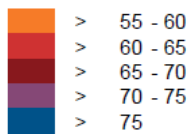
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP M 11 auf:



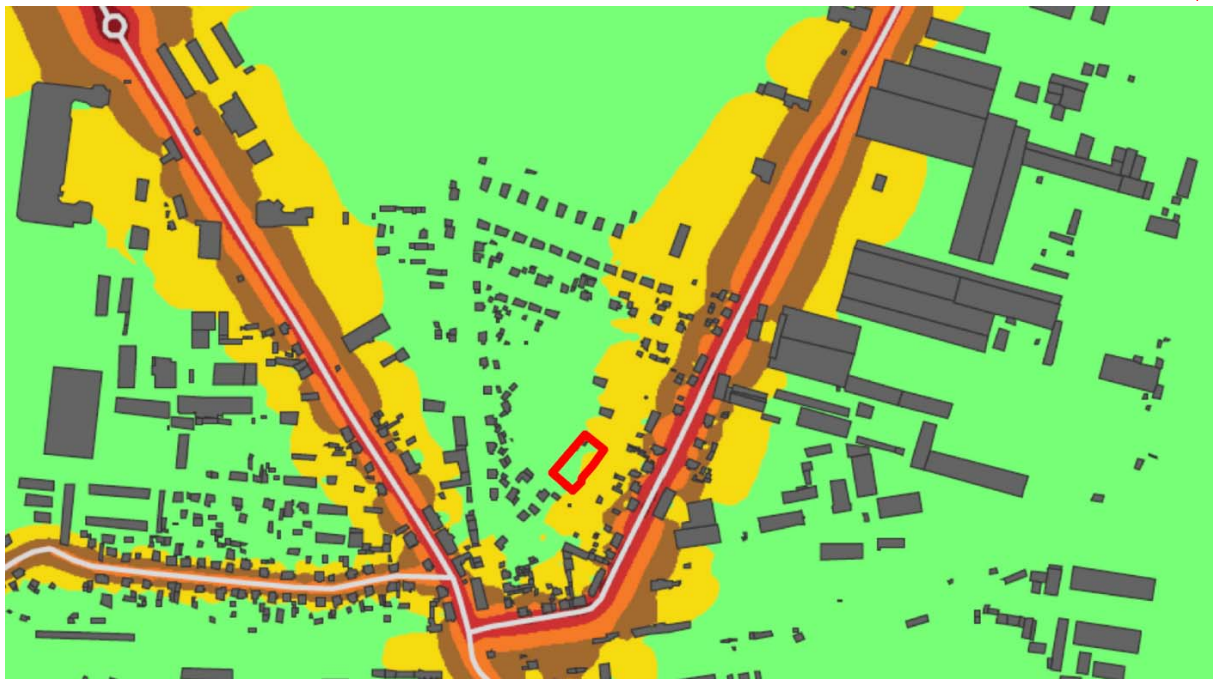
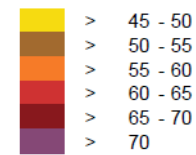
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN}, LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP M 11



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 M11



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 M 11 Bereich WA gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte am Tag für den BP M 11 nicht auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht für den BP M 11 nicht auftritt.

Entsprechend ergeben sich aus den Emissionen der Straßenräume für den BP M 11 keine Festsetzungen.

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 08.05.2019 wie folgt zur Gesamtproblematik Stellung genommen:

- **Immissionsschutz**
- **Sachstand** - Mit dem Bebauungsplan Nr. M 11 „Raßmannsdorfer Straße“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit Haustierhaltung und ggf. später einer gewerblichen Ansiedlung (Pension) geschaffen werden. Dafür soll gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha festgesetzt werden. Die beabsichtigte Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Beeskow.
- **Stellungnahme** - Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärm und Geruchsbelastungen sowie luftgetragenen Schadstoffen berührt.
- **Votum** - Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen an Luftschadstoffen und Lärm aus gewerblichen Anlagen, insbe-



sondere und maßgeblich aus den Anlagen der Sonae Arauco Beeskow GmbH, die die geplante Nutzung jedoch nicht erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen werden. Die zu beplanende Fläche ist als geruchlich vorbelastet auszuweisen.

- *Begründung:*
- *Genehmigungsbedürftige Anlagen* - Das Planvorhaben befindet sich ca. 150 m südwestlich des Betriebsgeländes der Fa. Sonae Arauco Beeskow GmbH. Es handelt sich hierbei um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (001) zur Herstellung von Holzspanplatten und Holzfaserplatten, bestehend aus A002 – Spanplattenanlage und A003- MDF-Faserplattenanlage, welche der Nr. 6.3.1 der 4. BImSchV zuzuordnen ist, sowie eine weitere genehmigungsbedürftige Anlage (002) in Form eines Industriekraftwerks. Von diesen Anlagen gehen Schall- und Geruchsemissionen sowie luftgetragene Schadstoffe aus. Das Planvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich dieser Emissionen. Die Anlage zur Herstellung von Holzspanplatten und Holzfaserplatten der Sonae Arauco Beeskow GmbH befindet sich aktuell in einem Änderungsgenehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG (Registr.- Nr. G05918). Die Änderungen wurden als genehmigungsfähig eingestuft. Die Erteilung des Genehmigungsbescheides erfolgt in Kürze. Die im Rahmen des Änderungsgenehmigungsverfahrens G05918 eingereichten Unterlagen, insbesondere die Prognosen zu Schadstoffemissionen, zu Lärmimmissionen sowie zu Geruchsmissionen, können zur Beurteilung des geplanten Bebauungsplans Nr. M 11 herangezogen werden, da sie den aktuellen sowie den geplanten Zustand bezüglich der Immissionssituation wiedergeben. Danach sind die auf den Geltungsbereich des Plangebietes einwirkenden Immissionen durch Luftschadstoffe und Geräusche nicht geeignet schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen, da die Grenzwerte für Luftschadstoffe sowie die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm für Mischgebiete an den nähergelegenen IO 1 (Radinkendorfer Straße 15) und IO 2 (Radinkendorfer Straße 17) durch die Anlagen der Sonae Arauco Beeskow GmbH eingehalten werden. Bei der Beurteilung der Geruchssituation ist für das Plangebiet festzustellen, dass der Immissionswert für Mischgebiete von 0,10 nicht eingehalten werden kann (Plan mit Vorbelastung 15,2 % im Bereich südwestlich der Anlage). Das Umfeld des Plangebietes ist als historisch gewachsener Standort zu betrachten. Die Anlage zur Herstellung von Spanplatten produziert am Standort bereits seit mehreren Jahrzehnten. Außerdem siedeln in der Nähe andere geruchsemitternde Anlagen. Es kann also von einer Prägung des Gebietes durch industriell verursachte Geruchsmissionen ausgegangen werden. Grundsätzlich kann in einem solchen geruchlich vorgeprägten Gebiet nicht der gleiche Schutz beansprucht werden, der in einem „ruhigen“ Wohn- und Gewerbegebiet bestünde. Das Plangebiet/die Grundstücksnutzung ist somit mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies ist der Fall, da den emittierenden Anlagen Bestandsschutz zukommt. Mit den aus dem aktuellen Änderungsgenehmigungsverfahren Nr. G05918 im LfU vorliegenden Prognosen und Daten zur Immissionssituation im Umfeld des Bebauungsplangebietes ist es aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanes weitere Gutachten zur Lärm- bzw. Geruchssituation zu erstellen.
- *Verkehrslärm* - Den Darstellungen in der Begründung zum Straßenverkehrslärm wird gefolgt. Ca. 150 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Frankfurt/Oder (Regionalbahnlinie 36). Aufgrund des Abstands zur Regionalbahnlinie wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht eingeschätzt, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Mischgebiete eingehalten werden. Die Erarbeitung eines Lärmgutachtens ist nicht erforderlich.
- *Planung Kleintierhaltung* - Erfahrungsgemäß ist eine Tierhaltung in der Nähe von Wohngrundstücken, insbesondere wegen möglicher Geruchs- und Staubimmissionen, nicht unproblematisch. Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen der Planung sollten hinreichende Angaben über die Konzeption der Kleintierhaltung getroffen werden. Anhand einer Beschreibung der Tierhaltung, der Anzahl der Tiere und der Darstellung der konkreten Flächennutzung (insb. Stallungen, Auslauflächen, Festmistlagerung) und deren Abstände



zu den Wohnbebauungen sind die Auswirkungen der Tierhaltung auf die unmittelbar angrenzenden Mischnutzungen einzuschätzen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen. Der Standort der Kleintierhaltung sollte so gewählt werden, dass ausreichende Abstände zu benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden, um Konflikte vor allem durch Geruchs- und Staubbelastungen zu vermeiden.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Untersuchungen zum Immissionsschutz notwendig sind. Die geruchliche Vorbelastung des Gebietes wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. Die Planung einer *Kleintierhaltung* wird nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung nicht weiter verfolgt.

In der Summe der Betrachtungen zum Immissionsschutz sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz in den BP M11 aufzunehmen.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate (Vergleich Bestand/ Planung):

Im Bestand vorhanden (entsprechend vorliegender Vermessung Dezember 2018, Vermessungsbüro Waurich):

Plangebietsgröße = 1.838 qm

Bauliche Anlage/ Kategorie	Fläche (qm)	Faktor	Anrechenbare Fläche (qm)
Gebäude	15	1	15
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	0	1	0
Flächenbefestigungen (Schotter, Fahrspuren, verdichtet u.dgl.)	66	0,6	40
Flächenbefestigungen (Pflaster.)	23	0,8	18
Summe	104		73

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 104 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen Befestigungsqualitäten, verringert sich die anrechenbare Fläche auf 73 qm. (s. vorhergehende Tabelle)

In der Planung ergeben sich folgende Versiegelungsraten

Gebiet	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauN-VO	gesamt (m ²)
MI	1.414	0,3	424	212	636
Verkehrsfläche	424		235 *		235
Gesamt-Summe	1.838		659	0	871

* die bebaubare Fläche ergibt sich aus der notwendigen Wendeanlage in diesem Bereich



Summe mögliche Versiegelung Planung	871 qm
- Versiegelung Bestand	73 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	798 qm

Im BP werden keine Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen/ Gehölzen getroffen. Dies ist begründet im Mangel an vorhandenen Gehölzen (nur wenige Obstgehölze vorhanden). Es ist demzufolge nicht mit Baumverlusten zu rechnen (außer Obstbäume).

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. M 11 „Raßmannsdorfer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Entsprechend sind keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.

In Abstimmung mit der uNB LOS ist auf Erhebungen zur Fauna verzichtet worden. Die Begründung liegt in der vorhandenen Ausstattung des BP-Gebietes (nur sehr geringfügiger vorhandener Bestand an baulichen Anlagen, intensive Pflege der Plangebietsfläche, wenig Gehölze, nur wenige Obstbäume). Durch die Minimierung des Plangebietes in Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ist die mit Gehölzen bestandene Fläche (Flurstück 131/5) nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Im Ergebnis ergeben sich durch die Ausgangssituation keine Maßnahmen für den Artenschutz. (s. auch Anlage 1 zur Begründung „Prüfung von Belangen des Artenschutzes“)

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

Im Rahmen der Entwicklung des BP M11 geht keine genutzte Landwirtschaftsfläche verloren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Eingriff ergibt sich aus der Differenz der bestehenden Beeinträchtigungen und den zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. M 11 zulässig sind. Als GRZ wird 0,3 als Höchstmaß festgelegt.

Die Art der Nutzung ist gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (Mischung aus Wohnen und Gewerbe) einfügen. Aufgrund der Lage des Plangebietes (Innenquartier) und der kleinen Baufenster werden jedoch Nutzungen nach § 6 (2) – Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - und § 6 (3) BauNVO – Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - durch Festsetzung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden zugelassen, da diese (z.B. als Internethandel) auf relativ kleinen Flächen ausgeübt werden können. Beherbergungsbetriebe sind ebenfalls zulässig, da diese in der Größenordnung einer Einliegerwohnung ebenfalls in sehr kleinen Einheiten möglich sind. Gleiches gilt für Geschäfts- und Bürogebäude.

Im Rahmen der Eingriffsdarstellung werden baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens ohne Berücksichtigung möglicher Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

baubedingte Wirkungen

- physikalische Bodenveränderungen: Verdichtung, Verschlämmung, Verfrachtung durch Baufahrzeuge, Baustofflagerung, Bautätigkeit etc.



- möglicher, auch havariebedingter Eintrag von Schadstoffen, wie Treib- und Schmierstoffe, Farbstoffe, etc. in Boden und Grund- und Oberflächenwasser
- verstärkte Emission von Staub, Abgasen und Lärm
- mögliche Beschädigung von bestehenden Gehölzen (im Gebiet wenig wahrscheinlich), Beeinträchtigung anderer Vegetationsflächen durch Befahren, Abgrabung etc.
- Störung/ Gefährdung der wildlebenden Fauna durch verstärkte Bewegung von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen, Erschütterungen, Fallenwirkung und Barrierewirkung durch Baugruben, Ablagerungen etc.
- Störung des Landschaftsbildes durch Bautätigkeit

anlagebedingte Wirkungen

auf abiotische Schutzgüter

- Beseitigung von ca. 798 m² unversiegelten Vegetationsflächen zugunsten von versiegelten Flächen
- Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit Erhöhung der Abstrahlung/ Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen

auf Arten und Biotope

- Veränderung der Lebensräume für Arten der wildlebenden Fauna und Flora
- Veränderung von ca. 798 m² Vegetationsflächen zugunsten von versiegelten Flächen mit geringerem Grünanteil
- Geringer Verlust von Gehölzen

auf das Landschaftsbild

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich
- Beseitigung von ca. 798 m² Vegetationsfläche zugunsten von Siedlungsflächen mit Bebauung und Grünanteil in Einzelflächen

betriebsbedingte Wirkungen

- erhöhter Wasser- und Energieverbrauch, mehr Abwasser
- mehr Luftschadstoffemissionen durch leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand
- siedlungs- und verkehrsbedingt leicht erhöhte Beeinträchtigungen von Arten der wildlebenden Fauna, insbesondere durch Bewegung, Lärm

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie

baubedingte Wirkungen

- Verdichtung, Abtrag/Abgrabung, Umlagerung/Umwälzung, Überschüttung (temporär)
- Emissionen (temporär)

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden in der Bauphase Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unvermeidbar sein. Bodenabgrabungen, -verdichtung, -umlagerungen oder -auffüllungen durch den Einsatz von Baumaschinen, Ablagerung von Baumaterial und Bodenaushub führen bei natürlich gewachsenen Böden zur Veränderung der physikalisch-chemischen Verhältnisse. Die anthropogene Vorbelastung im Plangebiet ist dabei zu berücksichtigen, da der Bodenhaushalt sowie die Horizontabfolge bereits gestört sind.

Diese Beeinträchtigungen wirken i.d.R. nur zeitweise während der Baumaßnahmen. Bei ordnungsgemäßem und sachgerechtem Umgang mit Schadstoffen und der Verwendung funktionsstüchtiger Baumaschinen sind relevante Schadstoffimmissionen etwa durch Verluste von Öl oder Kraftstoff nicht zu erwarten.

anlagebedingte Wirkungen

- Versiegelung von Boden
- Verlust von Bodenfunktionen



Abtrag, Verdichtung und Versiegelung von Oberboden durch Errichtung baulicher Anlagen und Herstellung der Straßenflächen führen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und zum Verlust aller Bodenfunktionen (Lebensraum-, Retentions-, Regelungs- und Ertragsfunktion). Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, können die Bodenfunktionen in gleichwertigem Umfang erhalten werden.

Es werden 798 m² mehr versiegelt als schon im Bestand versiegelt sind. 967 m² bleiben nach den Festsetzungen des B-Planes unversiegelt und stehen für Vegetationsflächen und als Retentionsflächen (Versickerung) zur Verfügung.

Die Bodenfunktionen werden im Plangebiet beeinträchtigt. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung gemindert werden.

betriebsbedingte Wirkungen

Es werden keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzung der unversiegelten Flächen auf das Schutzgut erkannt, soweit die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Bodens eingehalten werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

baubedingte Wirkungen

Die Anlage von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen verringert zeitweise lokal die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Kontaminationen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge sind in Anbetracht der vorhandenen Grundwasserflurabstände nur im Zusammenhang mit Unfällen oder Havarien denkbar. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens eines solchen Ereignisses eher gering. Da die sandhaltigen Böden im Vorhabengebiet nur eingeschränkte Filter-/ Puffereigenschaften besitzen und die Grundwasserschutzfunktion somit im Mittel nicht sehr hoch ist, werden Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. Durch die entsprechenden Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Relevante baubedingte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung dieser zum Vorhabengebiet nicht zu befürchten.

anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt erfolgt keine Inanspruchnahme von Oberflächengewässern.

Durch die Neuversiegelung und damit einhergehend durch den Verlust versickerungsfähigen Bodens, reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Zudem stellt sich eine Zunahme des Oberflächenabflusses auf den Straßenverkehrsflächen ein. Das von den Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser wird jedoch auf den Grundstücken versickert. In der Bilanz wird der Wasserhaushalt im Plangebiet somit voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

betriebsbedingte Wirkungen

Durch Schaffung von Baugrundstücken erhöht sich die Siedlungsfläche und in der Folge steigen der Trinkwasserbedarf und die anfallende Abwassermenge. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind im Rahmen der Erschließung geregelt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Auswirkungen auf das Großklima sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.



baubedingte Wirkungen

Staub- und Schallemissionen während der Bauphase ausgehend von Baumaschinen/Baufahrzeugen wirken nur temporär und stellen keine erhebliche Mehrbelastung im Verhältnis zur Vorbelastung dar.

anlagebedingte Wirkungen

Infolge der Bodenversiegelungen wird die Verdunstung (Evaporation) reduziert und die Wärmestrahlung zunehmend absorbiert. Es kommt zur Aufheizung versiegelter Flächen insbesondere im Sommer und damit tendenziell zur höheren Erwärmung in Erdbodennähe. Ein Ausgleich dieser kann durch die begrünten Flächen und Randstreifen erfolgen. Bebauung führt grundsätzlich zur Verminderung der Windgeschwindigkeit und des Luftaustausches. Es kann Veränderungen der Strömungsverhältnisse (wie Wirbelbildung, Barrierewirkung ohne Durchlässe, Kanalisierung) geben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen und der lufthygienischen Verhältnisse durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

betriebsbedingte Wirkungen

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs durch künftige Anlieger bringt eine Erhöhung der Luftschadstoffe (Abgase) mit sich. Daraus können im Verhältnis zur bestehenden städtischen Hintergrundbelastung keine erheblichen lufthygienischen Beeinträchtigungen abgeleitet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*Pflanzen und Biotope*baubedingte Wirkungen

Baubedingte Störungen von Biotopen oder Pflanzen werden bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik sowie den unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

anlagebedingte Wirkungen

Da im BP-Entwurf keine Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen getroffen werden, muss unter Beachtung des worst-case-Ansatzes vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden (Beseitigung aller Bäume auf den Baugrundstücken). Außer einer geringen Anzahl von Obstbäumen sind jedoch im BP-Gebiet keine Bäume vorhanden.

Infolge der Herstellung baulicher Anlagen, der Wendeanlage und Nebenanlagen kommt es zum Verlust folgender Biotopstrukturen:

- Verlust von Obstbäumen (ohnehin kein Ersatz notwendig)
- Verlust von ca. 798 qm Zier-/Scherrasen (Intensivgrünland) durch Bebauung/ Versiegelung
- Verlust Sträuchern und Schleierfluren im Bereich der Einfriedung
- Aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,3 verbleiben ca. 967 qm, die nicht durch bauliche Anlagen versiegelt werden und die gemäß Brandenburgischer Bauordnung ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

In Auslegung der HVE (MLUV, 2009) wird nur der Verlust natürlicher bzw. naturnaher Biotope durch Bebauung/Versiegelung als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.



betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Nutzung der Freiflächen gibt es Störungen auf die freilebenden Tiere die sich dort aufhalten, Nahrung suchen bzw. reproduzieren. Da es sich um Tiere handelt die weitestgehend an Störungen gewöhnt sind, sind die Störungen zumeist nicht erheblich bzw. dauerhaft.

Weitere relevante betriebsbedingte Auswirkungen durch die Nutzung auf Pflanzen und Biotope, die erhebliche Beeinträchtigungen hervorrufen könnten, werden nicht erkannt.

*Tiere*baubedingte Wirkungen

Baubedingt ergeben sich für die Fauna neben den Eingriffen der temporären Inanspruchnahme von Flächen, bei gleichzeitiger Veränderung von Vegetations- und Biotopstrukturen sowie der Einwirkung von Schadstoffen, noch folgende potenzielle Wirkfaktoren:

- Tötung von Einzelindividuen durch Überfahren von Baufahrzeugen und vereinzelter Gehölzfällung (im Wesentlichen eine geringe Anzahl von Obstbäumen),
- Überfahren und damit Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch Baufahrzeuge mit der potenziellen Tötung von Jungtieren,
- Kollisionen mit Baufahrzeugen u.a. mit Brutvögeln
- Vergrämung von Tieren, insbesondere Brutvögeln durch Baulärm mit mittelbarem Verlust von Jungtieren oder dem Aufgeben von Gelegen,
- Vergrämung von Wirbellosen durch Erschütterungen/Vibrationen,
- visuelle Störung durch Beleuchtung von Baufahrzeugen und Maschinen sowie Bewegung von Maschinen und Personen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sollen die unten erläuterten Vermeidungsmaßnahmen einen ausreichenden Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna gewährleisten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

anlagebedingte Wirkungen

Eine erhebliche Wirkung haben die anlagebedingten Beeinträchtigungen, da aufgrund der Neuversiegelung und der Entfernung von Gehölzen ein dauerhafter Verlust von potenziellen Lebensräumen und Nahrungshabitaten sowie eine Änderung der Habitatstrukturen und –nutzung erfolgt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur wurde auf ein Artenschutzgutachten verzichtet, unter der Maßgabe die als bedeutend für regionale Tierpopulationen erkannten Vegetationsbestände zu erhalten sind (Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs des BP).

Eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit der im Gebiet potenziell vorkommenden ubiquitären Brutvögel kann durch Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung wie einer Bauzeitenregelung (Begrenzung auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang) und der Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit (VAFB1) vermieden werden. Weiterhin sind jedoch in der Nähe des Plangebietes weitere Gehölze und Strauchstrukturen verfügbar, so dass ein Ausweichen auf andere Nistmöglichkeiten vorhanden ist. Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der im BNatSch § 39 festgelegten Frist erfolgen (30. September bis 1. März).

Mit der Umsetzung des Vorhabens und der Versiegelung von Intensivgrünland und der Fällung von Gehölzen entsteht vorerst ein Habitatverlust z.B. für Schmetterlinge, Käfer und Spinnen. Mit der zukünftigen Begrünung nicht überbaubarer Flächen ergeben sich für Wirbellose neue Lebensräume. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung weitere Gehölze und Grünflächen, die als potenzielle Ausweichlebensräume dienen. Mit der zukünftigen



Gestaltung im BP-Gebiet werden Verbesserungen im Vergleich zum aktuellen Zustand erwartet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Lebensraumverluste wird daher für Wirbellose nicht erwartet.

Im Vorhabenbereich sind keine geeigneten Altbäume oder Gebäude für Fledermausquartiere vorhanden. Fledermäuse nutzen den Vorhabenbereich daher allenfalls als Jagdhabitat. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Lebensraumverluste wird daher für Fledermäuse nicht erwartet.

Weitere Festlegungen zum speziellen Artenschutz erfolgen soweit notwendig im Rahmen der Baugenehmigung.

Es ist nicht auszuschließen, dass unabhängig von den bei der Bestandsaufnahme festgestellten Arten, zukünftig im Plangebiet streng oder besonders geschützte Arten auftreten können. Insbesondere ist der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und/oder Fledermäusen im Rahmen der Bauausführung zu beachten (vgl. § 44 BNatSchG).

betriebsbedingte Wirkungen

Durch die baulichen Anlagen entstehen z. T. neue bzw. Störfaktoren, die sich intensivieren werden. Nachfolgend sind die entsprechenden Störfaktoren aufgelistet:

- Kollisionen mit Fahrzeugen der Nutzer
- visuelle Störwirkung durch Licht, glänzende Oberflächen (Fenster, Fassade)
- visuelle Störwirkung durch Bewegung (Fahrzeuge, Personen)
- akustische Störwirkung durch Verkehr, Anwohner, Freizeitnutzung

Durch Fahrzeugbetrieb und Bewegungen auf dem Grundstück kann es punktuell und temporär zu Beunruhigung von Tieren kommen. Zur Zeit von erhöhten Wanderungsbewegungen kann es zu Unfällen mit Tieren kommen, die diese verletzen oder töten. Diese Fälle werden jedoch nicht erheblich mehr Ereignisse sein als bei der bisherigen Nutzung.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vorbelastungen die Tiere an gewisse Störungen gewöhnt sind, bzw. sich an regelmäßig wiederkehrende Störungen gewöhnen. Zukünftige visuelle Störungen durch Licht und glänzende Oberflächen (Fenster, Fassade) sind nicht erheblich, wenn auf Leuchtreklamen und entsprechend stark spiegelnde Oberflächen verzichtet wird.

Der Geräuschpegel durch Personen im Plangebiet kann verstärkt sein. In der Regel ist aber nur phasenweise und tagsüber mit lauterem Geräuschen zu rechnen. Akustische sowie visuelle Störungen sollten daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Fauna haben.

Im Rahmen des Betriebs ist von einer (auf das Gebiet bezogen unwesentlich) verstärkten Lichtimmission auszugehen. Durch Beachtung der Lichtleitlinie ist eine Beeinträchtigung insbesondere von Insekten weitgehend zu vermeiden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes – den Sicht-



raum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholungsvoraussetzungen können durch die nahegelegene Grünfläche aufgefangen werden.

Aufgrund der bereits südlich angrenzend bestehenden Siedlungsnutzung ist die Entwicklung des Grundstücks zum Mischgebiet nicht als wesensfremd zu bezeichnen. Dennoch wird die Siedlung verdichtet.

Im Rahmen des Vorhabens bietet sich die Möglichkeit, durch Pflanzmaßnahmen den verträglichen Übergang von der Siedlung in die Landschaft zu gewährleisten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden in erster Linie Siedlungsflächen geschaffen/umgestaltet.

baubedingte Wirkungen

Mit der Umsetzung der Baumaßnahmen wird es in der Bauphase zu Lärmstörungen und Emissionen von Baufahrzeugen und –maschinen kommen. Diese wirken jedoch nur temporär, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

anlagebedingte Wirkungen

Durch die Ansiedlung werden ggf. Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen (aktuell ist der Bau eines Eigenheims vorgesehen).

betriebsbedingte Wirkungen

Von den Baugrundstücken sind nach Fertigstellung voraussichtlich Lärm- oder Geruchsimmissionen zu erwarten. Durch die Ansiedlung von im Mischgebiet zulässigem Gewerbe kann es zu einer Erhöhung der Emissionen aus diesem Gebiet kommen. Da Nutzungen ausgeschlossen werden, die größere Abstände aus Immissionsschutzsicht erfordern würden, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die zusätzlich Schutzmaßnahmen erfordern.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Hinweisen zum BP wird der Umgang mit Bodendenkmalen geregelt. Nachteilige oder erhebliche Auswirkungen auf Bodendenkmale sind unter Einhaltung der v.g. Hinweise nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kann maximal eine Fläche von 871 qm bebaut bzw. vollversiegelt werden. Die Überbauung führt zum Verlust von Oberboden. Die Bodenversiegelungen haben Einfluss auf die Oberflächenwasserversickerung und damit indirekt auf die Grundwasserneubildung. Das Ausmaß des Einflusses wird in der Summe als nicht erheblich eingeschätzt. Mit der Flächeninanspruchnahme von Intensivgrasflächen und der Beseitigung von wenigen Gehölzen sind Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung existierender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Demzufolge ergeben sich Auswirkungen bzw. Veränderungen auf das Artenspektrum. Da jedoch kaum Gehölze im Bestand im BP-Gebiet vorhanden sind, ist mit der Entwicklung des Plangebietes tlw. sogar eine Verbesserung im Vergleich zum aktuellen Ausgangszustand zu erwarten.

Aufgrund der Durchführung der Planung auf der Basis des § 13a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist die Beibehaltung des Ist-Zustands zu erwarten. Die vorhandenen Grün-/ Gartenflächen können weiterhin im bisherigen Umfang genutzt werden.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, so werden keine Mischgebietsflächen geschaffen. Die bislang ungelöste Verkehrssituation (Fehlen einer Wendeanlage) wird nicht verbessert.

Das Schutzgut Boden des Plangebietes würde kurz- bis mittelfristig in seinem jetzigen Zustand weitestgehend erhalten bleiben. Langfristig sind für die weitere Genese des Bodens verschiedene Faktoren wie z.B. Humusakkumulation oder Grundwasserverhältnisse von Bedeutung (vgl. SCHEFFER & SCHACHTSCHABEL, 1992).

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt würde sich ohne menschlichen Eingriff aufgrund der Sukzession kurzfristig eine dichtere und höhere Gras- und Krautflur entwickeln. Ohne Pflege werden zunehmend Pioniergehölze die Intensivgrasfläche besiedeln und mit den bereits bestehenden Gehölzen langfristig (mehrere Jahrzehnte) einen waldartigen Gehölzbestand bilden. Tiere und Pflanzen, die an die derzeitigen offenen bis halboffenen Habitatstrukturen gebunden sind, werden mit dem Aufwuchs der Vegetation nach und nach verschwinden. Dafür finden v.a. Tierarten, die an Gehölzstrukturen gebunden sind, neue Lebensräume.

Da das Plangebiet jedoch bereits Bestandteil der Siedlungsfläche ist, ist auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einer intensiven Nutzung des BP-Bereichs durch Gartenanlagen zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Vegetation, die sich im Laufe der Sukzession erhöht und verdichtet, leistet einen Beitrag zum Bodenschutz, da der Bodenabtrag durch Wind und Wasser verringert wird. Darüber hinaus nimmt der Oberflächenabfluss durch die zunehmende Vegetationshöhe ab. Ohne weitere Eingriffe des Menschen würde sich langfristig eine naturnahe Landschaft entwickeln. Aufgrund der Vornutzung (Garten) ist damit derzeit jedoch nicht zu rechnen.

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche für die Innenverdichtung würden andere Flächen für die Siedlungsentwicklung benötigt werden, die ähnliche oder größere Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft bewirken würden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von einem Wohnhaus (Eigenheim) und einer Wendeanlage am Endpunkt einer bereits mit Eigenheimgrundstücken versehenen Straße (Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße) planerisch vorbereiten. Das geplante Wohnhaus ist in die Mischnutzung des Quartiers (Wohngebäude – Mehr- und Einfamilienhäuser; Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) eingebettet. Der Bebauungsplan weist als Angebotsplanung für die Bauflächen somit ein Mischgebiet aus.

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. M11 als Mischbaufläche eingetragen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP M11 überein. Die Festsetzungen des BP M11 sind somit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelbar.

(s. auch Abschnitt I.3.1 „Flächennutzungsplan“)



III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Detaillierte Untersuchungen (Lärmschutzgutachten u. dgl.) sind aufgrund der vor Ort herrschenden Verhältnisse nicht notwendig (Abstand zur Regionalbahnlinie, vorliegende Prognosen zu Schadstoffemissionen, zu Lärmimmissionen sowie zu Geruchsimmissionen der Fa. Sonae Arauco Beeskow GmbH ca. 150 m nordöstlich zum Plangebiet – Es muß von der Prägung des BP-Gebietes durch industriell verursachte Geruchsimmissionen ausgegangen werden. Grundsätzlich kann in einem solchen geruchlich vorgeprägten Gebiet nicht der gleiche Schutz beansprucht werden, der in einem „ruhigen“ Wohn- und Gewerbegebiet bestünde. Das Plangebiet/die Grundstücksnutzung ist somit mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss.)

Die geruchliche Vorbelastung des Gebietes wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung behandelte Kleintierhaltung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im BP M11 somit nicht notwendig.

Regenwasser

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke/ der Verkehrsflächen versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP M11 ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Lage am Abzweig von der Raßmannsdorfer Straße, der bereits von Eigenheimgrundstücken begleitet wird, durch vorhandene Medien in dieser Straße grundsätzlich gesichert. Lediglich für die Löschwasserversorgung muß eine Ergänzung, die durch den Grundstückseigentümer Flurstück 132/7 finanziert wird, erfolgen. Ggf. sind neue Haus-(Grundstücks-)anschlüsse notwendig. Dies ist jedoch erst im Zuge konkreter Baumaßnahmen abzustimmen.

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

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind neue öffentliche Verkehrsanlagen notwendig. Der BP sieht neue Verkehrsflächen für die Anlage einer Wendeanlage am Endpunkt des Abzweiges von der Raßmannsdorfer Straße vor. Die bislang unbefriedigende Situation wird hier erheblich verbessert.

Die durch die Entwicklung im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsströme führen nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Raßmannsdorfer Straße und das sich



daran anschließende Verkehrssystem. Somit sind in Bezug auf das anliegende Verkehrssystem keine Maßnahmen notwendig.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, ein innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandenes, bereits siedlerisch genutztes Areal für eine Innenverdichtung zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch Mehrversiegelung) verbunden. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB gelten diese Eingriffe jedoch als zulässig, es müssen keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Vorhaben entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine im FNP als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche innerhalb eines Quartiers mit Innenverdichtungspotenzial für die bauliche Entwicklung qualifiziert wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. M11 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich wie folgt zu rechnen.

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

MI

Größe MI	1.414 qm	
Zul. GRZ 0,3 (+ Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO 0,15) x 1.414 qm =		636 qm

(Nach BauNVO wäre eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,6 zulässig. Die Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO würde zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) führen - $0,8 \times 1.414 \text{ qm} = 1.131 \text{ qm}$ – dies ergibt eine Minderung des Eingriffs von 495 qm)

Verkehrsfläche	424 qm	
	Durch das Anlegen der Wendeanlage ist hier mit folgender Versiegelung zu rechnen	235 qm

Versiegelungsfläche gesamt	<u>871 qm</u>
----------------------------	---------------

Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (73 qm) ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 798 qm.

Entsprechend gewähltem (und möglichem) Planverfahren sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig (s.o.).

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit der Fällung von Bäumen (Ausnahme Obstbäume) zu rechnen.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des Verkehrswegesystems im Plangebiet ist nur für die Einrichtung der notwendigen Wendeanlage vorgesehen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt auch nicht an solche an.

Aufgrund der Vorabbeurteilung in Abstimmung mit der uNB ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen ist, dass die artenschutz-



rechtlichen Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Zerstörung von Lebensstätten) nicht erfüllt sind.

s. auch Abschnitt II.3.1.4 „Umweltbelange“

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 1.838 qm

Davon:

- Mischgebiet 1.414 qm
- Verkehrsfläche 424 qm

Geplante Nutzungen

Mischgebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP M11 sind aufgrund der Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP M11 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den Grundstückseigentümer des im BP-Gebiet liegenden Flurstücks getragen.

IV. 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)], zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

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)

