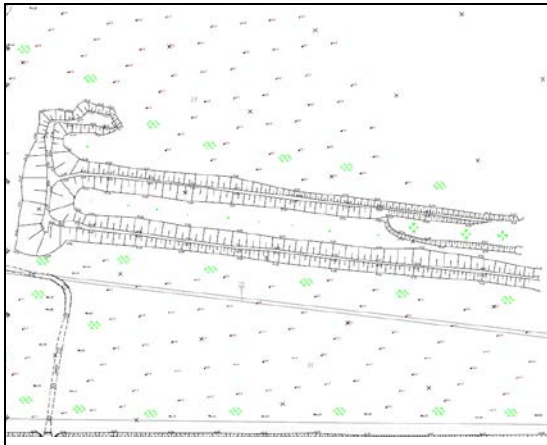


# Stadt Beeskow

## Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“

### 1. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow  
Fachbereich I

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt

Bearbeitungsstand:

Dezember 2019

**Satzung**

## Inhaltsübersicht

### Bebauungsplan

#### Textteil:

#### Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
    - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
    - 2. Plangebiet
      - 2.1 Gebietsentwicklung
      - 2.2 Erschließung
      - 2.3 Natur und Landschaft
      - 2.4 Altlasten
      - 2.5 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 1. Änderung (dargestellt wird lediglich die 1. Änderung)



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“ - 1. Änderung**

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 7

Flurstück: 20 tlw., 22/3 tlw., 27 tlw., 58 tlw.)

### **I. Plangegegenstand**

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

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

Aus diesem Grund hat die Stadt Beeskow mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne aufgestellt, um hier Abhilfe zu schaffen, so auch den BP W21 mit einer Plangebietsfläche von ca. 4,3 ha. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20/2018 der Stadt Beeskow ist der BP W21 „Südwald“ seit 05.11.2018 rechtskräftig.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Geländemodellierungen, Rückbau der Bestandsanlagen, Altlastensanierung, Anlegen der Verkehrswege) haben sich für die Höhen der Verkehrsanlagen gegenüber den Bestandshöhenlagen teilweise erhebliche Veränderungen ergeben. Dies hat zu Problemen in den Baugenehmigungsverfahren geführt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, ein Änderungsverfahren zum BP W21 durchzuführen, mit dem Ziel, dieses Problem zu lösen. Aus diesem Grund soll auf Anregung des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree eine zusätzliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen werden:

„Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.“

Diese Änderung gilt für das gesamte Plangebiet des BP W21.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des BP W21 unverändert zur rechtskräftigen Fassung.

Da mit den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird das Verfahren zur 1. Änderung des BP W21 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4(1) wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informatio-



nen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Areal des BP W21 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an, gegenüber an der Lübbener Chaussee befinden sich Mischbauflächen, die zum Teil Bestandteil des rechtskräftigen BP M7 „Lübbener Chaussee“ sind.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des BP W21 befindet sich an der Lübbener Chaussee, nordwestlich des Straßenzuges, im Südwesten der Stadt Beeskow. Gegenüber, südwestlich der Straße ist eine Mischbebauung vorhanden (Wohnen, eine Reihe sozialer Einrichtungen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs/ Freizeiteinrichtungen, touristische Möglichkeiten).

Die Gebäudealter südlich der Lübbener Chaussee lassen auf eine jahrzehntelange Nutzung in diesem Bereich bis in das Plangebiet des BP M7 hinein schließen (Wohnen, gärtnerische/ landwirtschaftliche Nutzungen, Freizeitnutzungen, Schulbetrieb). Die sportliche/ Freizeitnutzung weiter östlich ist in jahrzehntelangem Betrieb ebenfalls verfestigt und wurde durch die Entwicklung nach 1990 weiter ausgebaut. („Spreepark Beeskow“ mit einer Reihe von touristischen und Freizeitangeboten (Flußbad, Campingplatz, Marina, Kanuausleih, etc.); die Sportanlagen bieten die Möglichkeit zur Ausübung einer Reihe von Sportarten auf einer vorhandenen Kampfbahn, Trainingsplätzen, Tennisplätzen, etc.).

Die Lübbenener Chaussee ist vor wenigen Jahren mit Inbetriebnahme der Westumfahrung von Beeskow (B87) in ihrer Bedeutung herabgestuft worden. Ehemals Teil der überörtlichen Verkehrsverbindung zwischen Beeskow und Lübben ist sie aktuell nur noch eine Sackgasse und nimmt lediglich den Anliegerverkehr zur Bebauung an der Lübbener Chaussee auf (Kattlager, Erlebnishof Beeskow, Wohnnutzungen in geringer Anzahl). Gewerbliche Einrichtungen sind hier nicht vorhanden.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren durch eine ehemalige Schießanlage geprägt, die durch verschiedene Nutzer seit ca. 1930 im Betrieb war. Die Anlage ist mittlerweile bereits seit über 25 Jahren außer Betrieb. Neben den Wallanlagen befanden sich hier auch bauliche Überreste (Stahlbeton). Die Fläche war mit Altlasten und Munitionsrückständen belastet.

Die „Siedlungslücke“ zwischen Storkower Straße, Kohlsdorfer Chaussee und Lübbener Chaussee nördlich/ nordöstlich des Plangebietes des BP W21 ist dem notwendigen Freiraum um das Wasserwerk Beeskow geschuldet (Trinkwasserschutzzone).

#### *Lage im Stadtraum*

Das Plangebiet des BP W21 liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Beeskow (westlich der Spree).





Bild – Lage BP W 21 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

## 2.2 Erschließung

### *verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Lübbener Chaussee. Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an dieser Straße.

Die Neuerschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits weitgehend erfolgt, jedoch noch nicht abgeschlossen.

### *vorhandene Medien:*

Im Rahmen der verkehrlichen Neuerschließung innerhalb des Gebietes sind alle relevanten Medien ebenfalls in den Verkehrsstrassen (soweit erstellt) verlegt worden.

## 2.3 Natur und Landschaft

Die Aussagen zu Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen BP bedürfen durch die 1. Änderung des BP keiner Korrektur.

## 2.5 Altlasten

Im Plangebiet waren mit der Nutzung der Schießplatzanlage verbundene Altlasten vorhanden, deren Ausmaße jedoch vergleichsweise gering waren und mit der Vorbereitung des Baufeldes (Nivellierung der Wallanlagen) entsorgt wurden. Die Altlastenberäumung, die in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchgeführt wird, befindet sich im Endstadium.

Der Stadt Beeskow kommt damit ihrer Verpflichtung nach, vor Entwicklung des Areals als Wohnbaufläche eine Untersuchung und entsprechende Sanierung des Terrains (Altlastenberäumung) durchzuführen.



## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow, soweit diese nicht bereits als Baugrundstücke veräußert wurden.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Erstellung des BP W21 ist die 56. FNP-Änderung durchgeführt worden. Hintergrund war, dass bis zu der vorgenannten FNP-Änderung das Plangebiet des BP Nr. W21 im FNP im Wesentlichen als Waldfläche eingetragen war.

Durch die 56. FNP-Änderung ist die Übereinstimmung mit den Ausweisungen des rechtskräftigen BP W21 hergestellt worden.

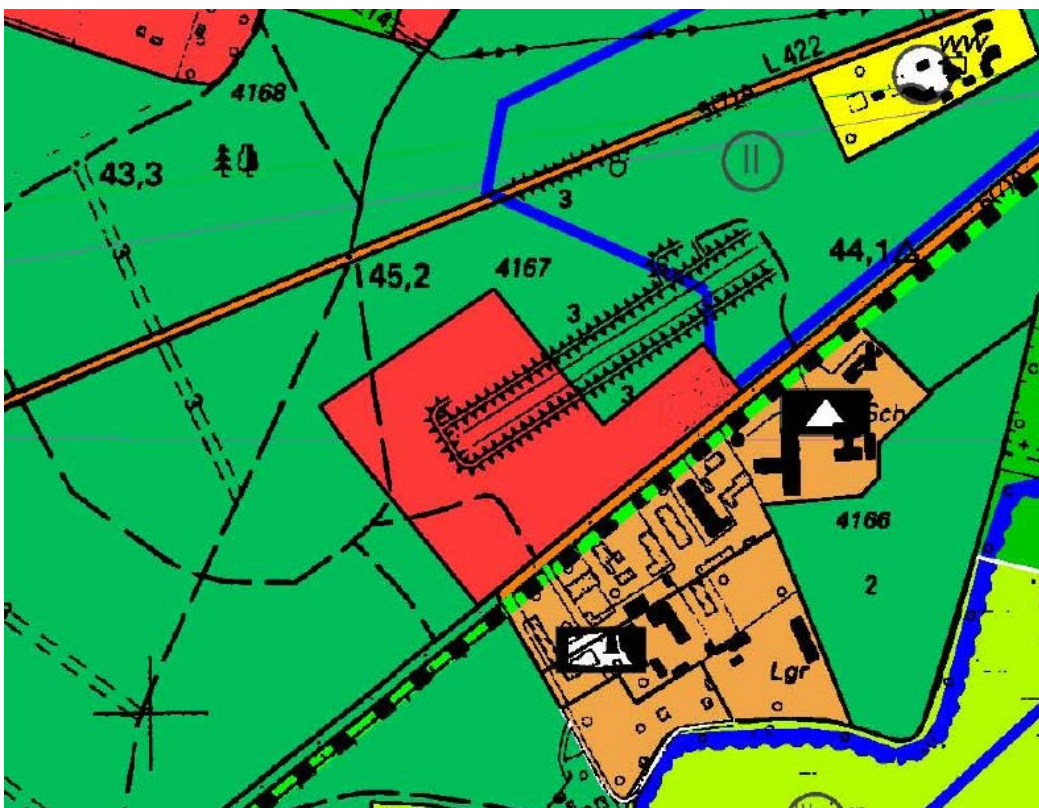


Bild – Ausschnitt 56. Änderung Flächennutzungsplan Beeskow (rote Fläche = Plangebiet BP W21)

### 3.2 Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W21 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

### 3.3 Denkmalschutz

Zu Fragen des Denkmalschutzes ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W21 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.



## II. Planinhalt

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

Wie unter I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“ beschrieben, ergibt sich das Verfahren zur 1. Änderung des BP W21 aus dem Planungsfortschritt vor Ort.

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP W21 umfaßt den gesamten Plangebietsbereich des BP W21.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 7

Flurstück: 20 tlv., 22/3 tlv., 27 tlv., 58 tlv.

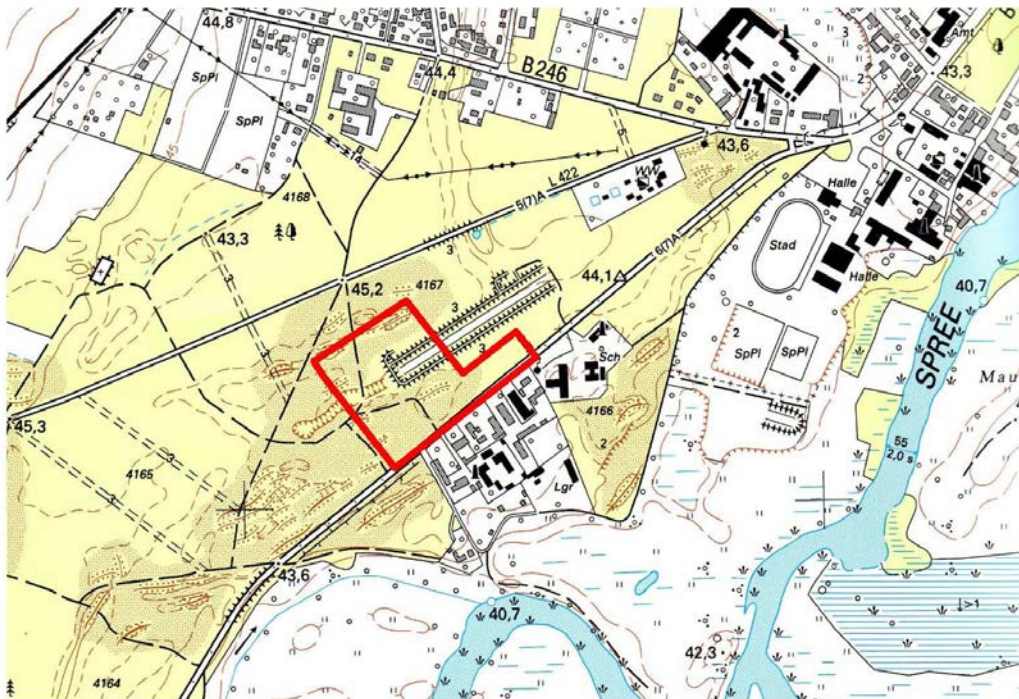


Bild – Bereich BP W21 (rote Markierung)

#### 1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des BP Nr. W21 wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2019 gefasst.

Da mit den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird das Verfahren zur 1. Änderung des BP W21 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.



Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4(1) wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB wurde vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 durch öffentliche Auslage durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zum Verfahren eingegangen.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 sind die von der Änderung berührten Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung*

Die getroffene Festsetzung ist unbestimmt. Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung hergestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Dabei ist nicht geklärt, welche Straße/Verkehrsfläche für die Eckgrundstücke (Planstraße/Lübbener Chaussee; Flurstücke 195, 196, 206, 178) gilt. Ebenso unklar ist das für den Bereich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Dort fehlt der direkte Anschluss an eine Verkehrsfläche. Sollte der Straßenbau (Planstraße) realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), liegt die Unbestimmtheit der Festsetzung nur in der nicht eindeutigen Zuordnung der für das jeweilige Baugrundstück anzusetzenden Verkehrsfläche. **(1)**

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht*

Zur Änderung des BP werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, ob die Bezugshöhe für die Grundstücke nur von den neu zu planenden Verkehrsflächen gilt oder auch für die vorhandene Straße, Lübbener Chaussee. **(2)**

*Zu (1)* - Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Die angesprochene nordwestliche Ecke des Plangebietes muß bei der Grundstücksbildung einen direkten und ausreichenden Anschluß an die Verkehrsfläche erhalten, da hier sonst als unerschlossenes Grundstück keine Bebaubarkeit möglich wäre.

*Zu (2)* - Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sowohl die neuen Verkehrsflächen als auch die vorhandene Lübbener Chaussee (teilweise Bestandteil des Plangebietes) als „Verkehrs-





flächen“ eingetragen. Somit gilt die Bezugshöhe lt. Textlicher Festsetzung für beide Bereiche.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in der Planung. Es erfolgen lediglich Präzisierungen.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes W21 „Südwald“ als Satzung beschließen.

## **2. Intention des Planes**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine aufgetreten Problemstellung hinsichtlich der Bezugshöhen im BP-Gebiet gelöst werden.

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

Durch die 1. Änderung des BP W21 wird lediglich eine textliche Festsetzung zu den Bezugshöhen im Plangebiet ergänzt. Alle bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen BP bleiben bestehen.

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

#### **3.1.1 bauliche Nutzung**

*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert. Zur weiteren Präzisierung wird lediglich eine Festsetzung zur Bezugshöhe für die Baugrundstücke hinzugefügt.

*Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

*Gestalterische Festsetzungen*

Gestalterische Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

#### **3.1.2 Verkehr/ Erschließung**

*Verkehr*

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

*Ver-/Entsorgung*

Die 1. Änderung des BP erzeugt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes keine Änderung.

*Niederschlagswasser*

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet des BP Nr. W21 werden durch die 1. Änderung des BP keine Änderungen erzeugt.



### 3.1.3 Emissionen

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Emissionssituation.

### 3.1.4 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Umweltbelange.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 1. Änderung des BP werden keine Differenzen zur rechtskräftigen 56. Änderung des FNP erzeugt. Die Festsetzungen des BP sind aus den Ausweisungen des FNP entwickelbar.

## III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

#### *Allgemeines*

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

#### *Emissionen*

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfordern.

#### *Regenwasser*

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Erfordernisse zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

#### *Ver-/Entsorgung*

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Erfordernisse, die sich vom rechtskräftigen BP unterscheiden.

### 2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen.

### 3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

#### *Waldumwandlung*

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Unterschiede zum rechtskräftigen BP in Bezug auf notwendige Waldumwandlungen.



## 4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan bleibt unverändert zum rechtskräftigen BP.

Fläche Plangebiet 43.039 qm

Davon:

- Allgemeines Wohngebiet 35.904 qm
- Verkehrsfläche 7.015qm
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung 120 qm

*Geplante Nutzungen*

Allgemeines Wohngebiet

## 5 Durchführung

Für die Umsetzung des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP keine Auswirkungen.

*Kosten*

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens zur 1. Änderung des BP werden durch die Stadt Beeskow getragen.

## V. Rechts- und Planungsgrundlagen

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

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

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

