

Stadt  
**Beeskow**

Begründung zur

**5. Änderung Klarstellungs-  
und Ergänzungssatzung  
Beeskow-Kernstadt**



*Bildquelle: Planungsbüro Wolff GbR, eigene Aufnahme*

**Satzung Februar 2026**

# Impressum

<i>Plangeber</i>	<b>Stadt Beeskow</b> vertreten durch <b>Bauamt</b> Berliner Straße 30 15848 Beeskow
<i>Planvorhaben</i>	<b>„5. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beeskow-Kernstadt“</b>
<i>Planverfahren</i>	Änderungsverfahren
<i>Planstand</i>	Satzung Februar 2026
<i>Planverfasser</i>	<b>Planungsbüro Wolff GbR</b> <b>Carsten Wolff, Robert Wolff</b> Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Planungsregion</i>	Oderland-Spree
<i>Kreis</i>	Oder-Spree
<i>Gemeinde</i>	Stadt Beeskow
<i>Gemarkung</i>	Beeskow
<i>Flur / Flurstücke</i>	3 -- 137/1, 137/2 5 -- 524/1, 524/2, 525/2, 527/1, 997, 998 6 -- 225/4, 225/5, 226, 226/6, 231, 344, 345, 498, 499, 500

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Planungsziele	5
1.3 Aufgabe	6
1.4 Verfahren	6
<b>2 Planungsgegenstand</b>	<b>8</b>
2.1 Anpassung Innenbereich	8
2.2 Zusätzliche Ergänzungsflächen	13
2.2.1 Ergänzungsfläche 5a	13
2.2.2 Ergänzungsfläche 5b ( <i>entfallen</i> )	18
2.2.3 Ergänzungsfläche 5c	19
2.3 Festsetzungen	23
2.4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise	25
<b>3 Auswirkungen / Abwägung</b>	<b>27</b>
3.1 Verfahrenswahl	27
3.2 Alternativenbetrachtung	27
3.3 Gesetzliche Bindungen	28
3.3.1 Landesplanung / Raumordnung	28
3.3.2 Denkmalschutz	28
3.3.3 Bergbau	29
3.3.4 Sonstige gesetzliche Bindungen	29
3.4 Sonstige Bindungen / Planungen	29
Flächennutzungsplan	29
Umweltplanungen / -konzepte	29
3.5 Eingriffsbewältigung	30
3.5.1 Umweltzustand	30
3.5.2 Prognose / Auswirkungen	32
3.5.3 Maßnahmen	32
3.6 Artenschutz	33
<b>4 Anhang</b>	<b>35</b>
4.1 Rechtsgrundlagen	35
4.2 Pflanzliste	36

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

- 1 Die Siedlungsstruktur der Kernstadt Beeskow ist sehr heterogen. Die Stadt gliedert sich in die Altstadt im Zentrum und die Stadtteile Vorheide und Weinberge im Westen, Neuendorf, Charlottenhof und Wilhelmshöhe im Norden, Hannemannei im Osten jenseits der Spree sowie Kietz im Bereich der Spreeniederung ebenfalls östlich der Altstadt. *Einleitung / Beschreibung Stadt Beeskow*
- Die historische Altstadt rings um den Marktplatz ist dicht und vergleichsweise urban ausgeführt. Die umgebenden Stadtteile weisen vorwiegend einen eher offeneren, ländlich dörflichen Charakter auf. Die Stadtteile im Norden sind zudem durch große Gewerbeflächen geprägt, die dabei auch einen Trenneffekt zur Altstadt haben.
- 2 Diese Bereiche der Kernstadt sind fast ausschließlich gewerblich geprägt. Die weiteren Siedlungsbereiche werden durch einen Mix aus Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitznutzungen ausgebildet.
- In den umgebenden Stadtteilen dominiert deutlich das Wohnen.
- Landwirtschaftliche Hauptnutzungen liegen innerhalb der Kernstadt nicht (mehr) vor.
- 3 Die Stadt Beeskow ist verkehrlich gut mit dem Umland verbunden.
- Sie ist über die Bundesstraßen 87, 168 und 246 an die umgebenden Städte und Kommunen sowie das übergeordnete Straßennetz angebunden.
- Durch den Bahnhof „Beeskow“ ist eine Erschließung über die Bahnstrecke Frankfurt/Oder – Königs Wusterhausen gegeben.
- 4 Maßgebliche Grünfläche in der Kernstadt Beeskow sind die Spreeniederung östlich der historischen Altstadt sowie der Grünzug, der die Altstadt sowie die Erweiterung dieser umspannt.
- Zusätzlich sind die Räume zwischen der Altstadt und den umgebenden Stadtteilen stark ländlich geprägt und setzen sich aus Wald und Landwirtschaftsflächen zusammen.
- 5 Das Ortsbild ist wie beschrieben in der Altstadt sehr kompakt und für den ländlichen Raum vergleichsweise urban ausgebildet. Es liegt in einer kompakten Ausführung eine Mischung aus historischer Bebauung und neuzeitlichen Ergänzungen vor, wobei der historische Charakter heraussticht.
- Die angrenzende Stadterweiterung ist vermehrt durch Zeilenbebauung aus der DDR-Zeit und Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.
- Die umgebenden Stadtteile weisen einen klar ländlichen Charakter auf.
- 6 In der Stadt Beeskow besteht im Bereich der hier betrachteten Kernstadt bereits eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung („Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt - Stadt Beeskow“), welche seit dem Inkrafttreten bereits viermal in Teilbereichen geändert / angepasst worden ist. *bauplanungsrechtliche Ausgangslage*
- | Fassung   | In Kraft seit ... |
|---|-------------------|
| Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt („Ur-Satzung“) | 26.02.2000        |
| 1. Änderung   | 21.09.2009        |
| 2. Änderung   | 30.04.2013        |
| 3. Änderung   | 15.05.2019        |
| 4. Änderung   | 10.06.2022        |
- 8 Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung diente der Ausweisung einer zusätzlichen Ergänzungsfläche im Bereich der Straße „Ostvorstadt“. *Entwicklung*
- Im Zuge der nachfolgende 2. Änderung wurden im gesamten Bereich der Kernstadt der klargestellte Innenbereich geprüft und korrigiert sowie zusätzliche Ergänzungsflächen ausgewiesen.
- Eine weitere Ergänzungsfläche im Osten der Kernstadt sowie die Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Ausgleich an eben dieser Stelle und einem weiteren Bereich sind Inhalt der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gewesen.
- Über die 4. Änderung wurde eine zusätzliche Ergänzungsfläche im Bereich der südlichen „Bahrendorfer Straße“ ausgewiesen.
- 9 Seit dem Erlass der ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie deren nachfolgende Änderungen wurden einige Grundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt und es ist im Innenbereich eine Vielzahl an neuen Wohngebäude errichtet worden. *Bautätigkeit im Innenbereich seit Erlass der Satzungen*

- Die noch freien Grundstücke stehen dem Markt nicht oder nur vereinzelt zur Verfügung.
- 10 Ein großer Teil der bisher ausgewiesenen Ergänzungsflächen, auch der Flächen, die im Laufe der Zeit dazugekommenen sind, ist mittlerweile bebaut. Hinzu kommen mutmaßlich bestehende Verkäufe. *Ausnutzungsgrad  
Ergänzungsflächen*
- Damit bestehen nur noch begrenzt Baulandreserven innerhalb der Kernstadt Beeskow.
- 11 Innerhalb der Kernstadt besteht zusätzlich zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie deren Änderungen eine Vielzahl an Bebauungsplänen, die sich über den gesamten Bereich der Kernstadt Beeskow verteilen. *Weitere Satzungen /  
Bauleitpläne*
- Die Bauflächen für Wohnungsbau, die durch diese Bebauungspläne ausgewiesen werden sind aufgrund der positiven Ansiedlungsbemühungen der Stadt in der Vergangenheit fast vollständig vermarktet und überwiegend bereits bebaut.
- ## 1.2 Planungsziele
- 12 Um eine lebensfähige Sozial- bzw. Stadtgemeinschaft zu erhalten ist es notwendig, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten oder zumindest die Bevölkerungsverluste, die durch Wegzug entstehen, zu reduzieren. Das erfordert, neben anderen Maßnahmen, eine ausreichende Zahl an geeigneten Baugrundstücken für Bauwillige vorzuhalten und Rechtssicherheit in Bezug auf das Bauen zu schaffen. *Ziele der Kommune  
generell*
- 13 Die Stadt Beeskow muss im eigenen (d. h. im öffentlichen) Interesse das Wohnbauland im notwendigen Umfang bereitstellen. *Öffentliches Interesse*
- 14 Sie möchte die vorhandene Siedlungsstruktur ortstypisch weiter entwickeln. Dabei sollen vorrangig Innenentwicklungspotenziale und die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Das Orts- und Landschaftsbild soll erhalten bzw. aufgewertet werden.
- 15 Insbesondere für junge Familien will die Stadt preisgünstiges Bauland bereitstellen. Das erfordert unter Beachtung der Marktverhältnisse auch, dass es, gemessen an der potenziellen Nachfrage, ein gewisses Überangebot geben muss.
- 16 Dabei ist zu beachten, dass nicht alle freien Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die Eigentümer/innen wollen aus unterschiedlichen Gründen oftmals die Grundstücke nicht verkaufen.
- 17 Das führt einerseits dazu, dass deutlich mehr Grundstücke mit Baurecht erforderlich sind, als auf den ersten Blick zu erwarten ist, dass aber andererseits die verbleibenden Freiflächen die Umweltqualität des Ortes bzw. das Ortsbild positiv beeinflussen. Das trägt wiederum zum Erhalt der Attraktivität bei.
- 18 Bei der Beurteilung von Bauanträgen, vor allem im Randbereich der Siedlungen, ergeben sich in der Praxis häufig Schwierigkeiten bei der Entscheidung, ob das Vorhaben noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, oder nicht.
- 19 Das ist darin begründet, dass die Abgrenzung allein von den tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig ist.
- 20 Die Entscheidung, ob ein Grundstück der einen oder der anderen Kategorie zugehört und damit die Abgrenzung zwischen beiden, ist aber im Vorfeld von Investitionsentscheidungen von enormer Bedeutung.
- 21 Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks begründet, während der Außenbereich von der Bebauung freizuhalten ist, besteht sowohl für die Grundstückseigentümer/innen als auch für die Behörden ein Bedürfnis, nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche.
- 22 Da sich durch die bauliche Tätigkeit die Randbedingungen für das Beurteilen der Innenbereichsqualität im Verlauf der Zeit ändern können, wird die vorhandene Satzung überprüft. *Ziel Änderung/Prüfung  
Klarstellung*
- 23 Dadurch sollen sowohl aktive Veränderungen im Laufe der Zeit seit Aufstellung der Satzung berücksichtigt werden, als auch die durchgehende Anwendung vormals gesetzter Einbeziehungs-Prämissen auf den gesamten Planungsraum fortlaufend überprüft werden.
- 24 Mit Blick auf die oben aufgeführten Ziele für die Entwicklung der Stadt und den bestehenden Strukturen innerhalb der Siedlungsfläche ist es jedoch ebenfalls nötig, dass einzelne Außenbereichsgrundstücke für eine Neubebauung in Bauland umgewandelt werden. *Ziel Ergänzung*

- 25 In diesem Zusammenhang hat die Stadt Beeskow bereits im Zuge der Aufstellung der ursprünglichen Klarstellungssatzung auch zusätzlich Ergänzungsflächen geprüft und ausgewiesen. Auch die fortlaufende Anpassung der Satzung hatte immer wieder die Ausweisung zusätzlicher Flächen zum Ziel.
- 26 Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im wie oben beschriebenen erforderlichen Maße wird die Ausweisung weiterer Ergänzungsflächen geprüft werden.  
Die Flächenausweisung soll einerseits ressourcen- und umweltschonend erfolgen. Andererseits müssen die entsprechenden Grundstücke attraktiv sein und die heutigen Wohnbedürfnisse beachten.

## 1.3 Aufgabe

- 27 Die Kommunen sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- 28 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Stadt. Welche Ziele bzw. bauleitplanerischen Regelungen sich die Stadt gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen in ihrem planerischen Ermessen.
- 29 Die bisherige Entwicklung in der Stadt Beeskow hat deutlich die positiven Auswirkungen der bisherigen Ansiedlungspolitik gezeigt.
- 30 Um weiterhin ausreichend Baugrundstücke, insbesondere in bereits erschlossenen Innenentwicklungsbereichen zur Verfügung stellen zu können, hat die Stadt mögliche zusätzliche Ergänzungsflächen geprüft.  
Diese Prüfung hat im Zusammenspiel mit den Grundstückseigentümern und unter Beachtung von bekannten Bauanfragen stattgefunden.  
Dabei sind drei Flächen im Bereich der Kernstadt festgelegt worden, für die die Ausweisung neuer Ergänzungsflächen im Zuge des vorliegenden Verfahrens geprüft werden soll.  
Veränderungen an dieser Aufgabenstellung im Laufe des Verfahrens sind dem nachfolgenden Punkt 1.4 zu entnehmen.
- 31 Zeitgleich hat die fortlaufende Überprüfung der bestehenden Abgrenzung des Innenbereichs ergeben, dass im Bereich der Stadtteils Vorheide, im Westen der Kernstadt ein Zusammenspiel aus geringfügiger baulicher Entwicklung sowie einem im Vergleich zur Umgebung sehr restriktiven Zuschnitts der Klarstellungsgrenze dazu geführt haben, dass die bestehende Abgrenzung nicht mehr dem baulichen Bestand/dem faktischen Innenbereich entspricht.  
Dies macht in der Folge die Anpassung der bestehenden Grenzziehung des Innenbereichs in einem Teilbereich notwendig.

## 1.4 Verfahren

- 32 Rechtsgrundlage für eine Klarstellungssatzung ist § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. *Rechtsgrundlage*
- 33 Der Erlass einer Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
- 34 Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB verwendet. *Kartengrundlage*
- 35 Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. *Rechtsgrundlage*
- 36 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 37 Für den Erlass bzw. die Änderung einer „reinen“ Klarstellungssatzung ist kein förmliches Verfahren erforderlich, da es sich nur um eine deklaratorische Festsetzung handelt, bei der im Grunde nur das festgelegt wird, was bei einer zutreffenden Betrachtung der Grenzziehung ohnehin gilt. Sie kann unmittelbar in Kraft gesetzt werden. *Klarstellungssatzung*
- 38 Die Aufstellung und Änderung einer Ergänzungssatzung werden dagegen (zumindest einstufig) im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Die § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden. *Ergänzungssatzung*
- 39 Beide Satzungen werden verbunden und gemeinsam aufgestellt. Es nimmt auch die Klarstellungssatzung am Verfahren teil.



- Dieser Weg ist wegen der Transparenz und in der Folge der besseren Akzeptanz bei der Bevölkerung sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sinnvoll.
- 40 Ein solche städtebauliche Satzung durchläuft ein vorgegebenes Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensverlauf*
- 41 Der Einleitungsbeschluss zur Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden in der Stadtverordnetensitzung am 15.07.2025 gefasst und am 18.08.2025 im Amtsblatt für die Stadt Beeskow bekannt gemacht.
- 42 Die Beteiligung zum Entwurf in der Fassung Februar 2025 wurde im Zeitraum vom 28.08.2025 bis zum 02.10.2025 (Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB) bzw. vom 01.09.2025 bis zum 02.10.2025 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.  
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wurde die Genexco GmbH mit Schreiben vom 04.02.2026 und mit Frist bis zum 18.02.2026 nachbeteiligt.
- 43 Eine der drei Ergänzungsflächen, die aufgrund der Aufgabenstellung zum Verfahren dieser Satzung geprüft werden sollten ist aufgrund der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen nicht weiter verfolgt worden. Dies Ergänzungsfläche ist ersatzlos entfallen. *Wegfall  
Ergänzungsfläche*
- Des Weiteren haben sich aufgrund der Abwägung geringfügige redaktionelle Anpassungen an den Unterlagen zur Satzung ergeben.
- 44 Die vorliegende Begründung ist die Schlussfassung der Satzung. Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Stadt. *Aktueller  
Verfahrensstand  
Satzung*
- 45 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt  
Rechtswirksamkeit  
Rechtsverbindlichkeit*
- 46 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

## 2 Planungsgegenstand

- 47 Wie in der Einleitung beschrieben, verbindet die vorliegende 5. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Anpassung der Innenbereichsklarstellung auf der einen Seite und der Ausweisung zusätzlicher Ergänzungsflächen auf der anderen Seite zwei unterschiedliche, eigenständige Planungsgegenstände. *Vorbemerkung*
- Diese werden im Folgenden, jeder für sich, hinsichtlich der konkreten Bestandssituation und der jeweiligen Planungen und Inhalte beschrieben.

### 2.1 Anpassung Innenbereich

#### Vorbemerkung

- 48 Die Klarstellung des Innenbereiches ist kein planerischer Akt der Gemeinde, da der Innenbereich auf Grund des § 34 BauGB objektiv bereits besteht. *Vorbemerkung*
- 49 Eine Gemeinde kann über die Satzung kein planerisches Ermessen in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich städtebaulich wünschenswert wäre. Sie kann auch keine Flächen ausschließen, wenn für das Grundstück Innenbereichsqualität besteht. *Kein Ermessen*
- Mit der Klarstellungssatzung wird der vorhandene Innenbereich also lediglich förmlich festgestellt.
- 50 Zweck einer Klarstellungssatzung ist es, Zweifel (oder gar Streit) hinsichtlich der Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich durch das normative Festlegen der Grenzen des Innenbereiches zu beseitigen. Sie dient damit der Rechtssicherheit. *Zweck*
- 51 Die Klarstellungssatzung bindet öffentliche Planungsträger und sonstige öffentliche Stellen sowie die Baugenehmigungsbehörde. *Bindungswirkung*
- 52 Für jedes in die Klarstellungssatzung einbezogene Grundstück besteht Innenbereichsqualität. Das bedeutet, dass das Grundstück grundsätzlich bebaubar ist. *Voraussetzungen Vorhabenzulassung*
- 53 Für konkrete Vorhaben muss allerdings, unbeschadet sonstiger rechtlicher Regelungen, zusätzlich die Voraussetzung erfüllt sein, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt (Einfügegebot). *Einfügegebot*
- 54 Weiterhin muss die Erschließung gesichert sein. Es werden darüber hinaus Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestellt. *Erschließung*
- 55 Daneben darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, wobei der Begriff „Ortsbild“ nicht im Hinblick auf die ästhetische Wirkung oder seine baugestalterische Hinsicht zu beurteilen ist.
- Entsprechende Anforderungen wären dann auf der Grundlage des Bauordnungsrechts an das Vorhaben zu richten.
- 56 Bei Nichterfüllung einer der vorgenannten Voraussetzungen besteht für ein spezielles Vorhaben, auch wenn es im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung liegt, kein Baurecht.
- 57 Im Einzelfall ist für Entscheidungen die umfangreiche Rechtsprechung zu § 34 BauGB heranzuziehen.
- 58 Ein Grundstück liegt im Innenbereich, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört. *Bestimmung Innenbereich*
- 59 Im konkreten Fall ist das Vorliegen eines Ortsteils sowie eines Bebauungszusammenhangs für die Kernstadt Beeskow bereits durch die bestehende Klarstellungssatzung festgestellt worden.
- 60 Der Begriff „Innenbereich“ ist nicht mit dem Begriff „Bebauungszusammenhang“ identisch.
- Das ergibt sich aus dem in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, dass u. a. ein Grundstück dann dem Innenbereich angehört, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt.
- 61 Die an den festgestellten Bebauungszusammenhang angrenzenden, zur Hauptnutzung zugehörigen „bauakzessorisch genutzten Grundstücksteile“ (das sind auf die Hauptnutzung bezogene Nutzungen wie ein Hof, ein Hausgarten oder sonstige Nebenanlagen) gehören daher regelmäßig zum Innenbereich.

- 62 Die Abgrenzung des Bebauungszusammenhanges ist also nicht identisch mit der Grenzziehung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich.
- 63 Das Gesetz bzw. die Rechtsprechung stellt also auf den Grundstücksbegriff ab und sieht ein (ganzes) Grundstück als Teil des Innenbereiches, wenn es (das Grundstück) am Bebauungszusammenhang teilnimmt.  
Das bedeutet, die Grenzen des Innenbereiches berücksichtigen die Grundstücks- (nicht die Flurstücks-)grenzen. Die konkrete Abgrenzung richtet sich nach der Verkehrsauffassung.
- 64 Der Begriff „Baugrundstück“ beinhaltet demnach auch die dem Hauptgebäude unmittelbar zugeordneten Freiflächen und die in funktionellem Zusammenhang mit ihm stehenden Nebengebäude. *bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile*
- 65 Die Klarstellungssatzung nimmt alle Grundstücke in den Innenbereich auf, die am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Der bauakzessorische Bereich wird zusätzlich in den Innenbereich aufgenommen.
- 66 Die konkrete Abgrenzung (in den rückwärtigen Grundstücksteilen) erfolgt anhand der tatsächlichen Nutzungsgrenzen und schließt damit die zum Baugrundstück gehörenden Freiraumnutzungen mit ein. *Abgrenzung konkret*
- 67 Sollte die Ermittlung einer Nutzungs- oder Grundstücksgrenze nur schwer möglich sein, wird sich im Sinne der Gleichbehandlung an den Nachbargrundstücken orientiert.  
Es wird darauf geachtet, dass es keine zu großen Sprünge zwischen den Nachbargrundstücken gibt (Gleichbehandlung).
- 68 Scheunen, Ställe, Lagerstätten oder Gewächshäuser, die grundsätzlich unter die im bauakzessorischen Bereich vorkommenden Anlagen fallen würden, sich aber fernab der Hauptnutzung befinden, bilden keine Wirkung für den Innenbereich aus und werden folglich auch nicht in diesen einbezogen.  
Dies trifft vor allem auf untergeordnete, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen und Scheunen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke im Ortsteil zu.  
Hinzu kommen auch die Sportanlagen östlich des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr, die zwar auch bauliche Anlagen aufweisen, aber aufgrund der Nutzung und Wirkung nicht Teil des Innenbereichs sind.


## Städtebauliche Rahmenbedingungen

- 69 Der Bereich der Anpassung des Innenbereichs befindet sich im Westen der Stadt Beeskow. Sie liegt unmittelbar südlich der Bahnstrecke Frankfurt/Oder – Königs Wusterhausen. *Lage*
- 70 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich findet über die westlich verlaufende Straße „Vorheider Weg“ statt. *Erschließung*  
Durch die Lage im Hinterland der Bauflächen entlang der Straße ist eine direkte Erschließung lediglich über die Erschließungsflächen und Wege der direkt an der Straße „Vorheider Weg“ stehenden Gebäude statt.
- 71 Sämtliche benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Straße „Vorheider Weg“ aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld vorhanden.
- 72 Die Grundstücke/Grundstücksteile innerhalb des Anpassungsbereichs werden gegenwärtig als Gartengrundstücke genutzt. *Bestehende Nutzung*  
Diese sind mit Schuppen, Gartenhäusern und anderen Freizeitanlagen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf den Grundstücken stehen, bebaut.
- 73 Der überwiegende Teil der Flächen ist „grün“ gestaltet. Es wird als Gartenland, mit Schwerpunkt auf der Erholungsnutzung, genutzt.  
Aufgrund der Art der Nutzung der Flächen und der Einordnung der bestehenden baulichen Anlagen als ergänzende Anlagen zu dieser Nutzung sind innerhalb der Flächen kleinteilige Versiegelungen vorhanden.

## Bindungen

- 74 Der Anpassungsbereich befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH. Die Bergbauberechtigung erlaubt das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken. *Bergbau*

- 75 Zusätzlich wird durch den Anpassungsbereich ein Trinkwasserschutzgebiet berührt. *Trinkwasserschutz-*  
Genauer liegt dies gesamte hier betrachtete Fläche innerhalb der Zone III A des Trink- *gebiet*  
wasserschutzgebietes Beeskow.
- 76 Gemäß § 4 Nr. 15 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes  
Beeskow vom 27.01.2025, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Oder-Spree  
vom 03.02.2025, ist in der Zone III A die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rah-  
men der verbindlichen Bauleitplanung verboten.
- 77 Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- *Denkmalschutz*  
Spree berührt die vorliegende Satzungsänderung potenziell Baudenkmale. Bezüglich  
der zu beachtenden Vorgaben des BbgDSchG wird an dieser Stelle auf die Äußerungen  
unter Punkt 2.4 verwiesen.
- 78 Gemäß anzuwendender 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kern- *Planungsrechtliche*  
stadt Beeskow liegt der betrachtete Anpassungsbereich im planungsrechtlichen Außen- *Ausgangslage*  
bereich.  
Im Westen bzw. Südwesten grenzt der in der Satzung klargestellte Innenbereich an.

- 79  *Ausschnitt 2. Änderung  
Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
Kernstadt Beeskow  
Markierung Verortung  
Anpassungsbereich  
(roter Kreis)  
Quelle: Geoportal Stadt  
Beeskow*

## Planungen

- 80 Ziel der Planung ist die Anpassung der Grenzziehung des klargestellten Innenbereichs *Ziele*  
an die tatsächlich faktisch bestehende Grenze.  
Dabei soll eine grundsätzliche Gleichbehandlung aller Baugrundstücke im gleicheinzu-  
ordnenden Stadtraum erreicht werden.
- 81 Der Verlauf der hinteren Grenze des klargestellten Innenbereichs erfolgt zukünftig nach *Städtebauliches*  
den selben Prämissen, wie sie im weiteren Verlauf der Straße „Vorheider Weg“ eben- *Konzept*  
falls Anwendung in der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die  
Kernstadt fanden.  
Dazu wird die Grenze entlang der maßgeblichen Nebenanlagen auf den Wohngrund-  
stücken geführt bzw. so geführt, dass ein bauakzessorischer Bereich für die Wohn-  
grundstücke berücksichtigt wird.
- 82 Es geht dabei lediglich nur um die geringfügige Anpassung im rückwärtigen Bereich zur  
Wahrung von Nutzungsoptionen auf den entsprechenden Grundstücken, die auch den  
weiteren Grundstücken im Straßenverlauf zur Verfügung gestellt worden sind.  
Bauliche Hauptanlagen (wie z.B. Wohngebäude) sollen damit nicht ermöglicht werden.  
Eine zweite Baureihe ist nicht Ziel der Anpassung.



**Ausschnitt 5. Änderung  
KES Kernstadt  
Beeskow – Bereich  
Anpassung  
Innenbereich  
auf Liegenschaftskarte**





## 2.2 Zusätzliche Ergänzungsflächen

- 85 Mit einer Ergänzungssatzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einbeziehen. *Einbeziehen in den Innenbereich*
- 86 Eine Ergänzungssatzung darf nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. *Voraussetzungen Prägung*
- Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung) und müssen an den Innenbereich angrenzen.
- Zusätzlich muss die Erschließung sichergestellt sein.
- 87 Die Ergänzungssatzung schafft im Gegensatz zu einer Klarstellungssatzung neues Bauland.
- 88 Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss erkennbar sein. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*
- Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.
- 89 Das Prinzip der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ verlangt auch, dass Alternativen geprüft werden. Dabei ist der gesamte Ortsteil zu betrachten. *Alternativen*
- 90 In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten. *Einzelne Festsetzungen*
- 91 Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung, d. h. ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Begründung. Allerdings besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen. *Eingriffsregelung*
- 92 In der Ergänzungssatzung können daher u. a. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung festgesetzt werden. *Maßnahmen*
- 93 Es dürfen also keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorhanden sein. *Schutzgebiete*
- 94 Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen *Weitere Voraussetzungen*

### 2.2.1 Ergänzungsfläche 5a

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen

- 95 Die Ergänzungsfläche 5a befindet sich am nördlichen bis nordwestlichen Rand der Erweiterung der historischen Innenstadt von Beeskow. Sie liegt am Übergang zum, den Kern der Stadt einfassenden Grünzug, welcher die Lage frühzeitiger Stadtbefestigungen darlegt. *Lage*
- 96 Mit in den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 5a einbezogen sind dabei die Flurstücke 524/1, 524/2 (teilw.), 525/2, 527/1, 997 (teilw.) und 998 (teilw.) der Flur 5 in der Gemarkung Beeskow.
- Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 5a beträgt 0,20 ha.
- 97 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich grundsätzlich über die weiter südlich verlaufende „Luchstraße“ statt. *Erschließung*
- Durch die Lage im Hinterland der Bauflächen entlang der Straße ist eine direkte Erschließung lediglich über die Erschließungsflächen und Wege der direkt an der „Luchstraße“ stehenden Gebäude bzw. über den bestehenden Stichweg im Süden (Flurstück 528/3).
- Diese werden im Osten durch den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche selbst angeschnitten.
- 98 Sämtliche benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind aufgrund von baulichen Vorleistungen in der Vergangenheit bereits an der Fläche anliegend.
- 99 Die für die Ergänzungsfläche vorgesehenen Grundstücke/Grundstücksteile werden gegenwärtig als Gartengrundstücke genutzt. *Bestehende Nutzung*

Diese sind mit kleineren Schuppen und Gartenhäusern, die im Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, bebaut.

100 Abweichend davon stellen die Flächen im äußersten Osten Erschließungsflächen für die umgebende Bebauung dar.

101 Der deutlich überwiegender Teil der Flächen ist „grün“ gestaltet. Es wird als Gartenland, mit Schwerpunkt auf der Erholungsnutzung, genutzt.

Aufgrund der Art der Nutzung der Flächen und der Einordnung der bestehenden baulichen Anlagen als ergänzende Anlagen zu dieser Nutzung sind innerhalb der Flächen nur sehr kleinteilige Versiegelungen vorhanden.

102 Die östlich gelegenen Erschließungsflächen dagegen weisen eine Vollversiegelung auf.

103 Die Umgebung der Ergänzungsfläche ist durch eine Mischung aus weitgehend freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise geprägt.

Im Bereich der Einfamilienhäuser gliedern sich an die Hauptanlagen und kleinteilige Nebenanlagen in Form von Garagen und Schuppen an.

Östlich der Ergänzungsfläche liegt ein Cluster eng stehender Nebengebäude bzw. gewerblicher Hallen vor.

104 Die Hauptgebäude sind dabei straßenbegleitend, mit grüner Vorzone, ausgerichtet. Die Zeilenbauten sind dabei typischerweise eingedreht und so im rechten Winkel zur Straße.

Prägend am Standort ist dabei vor allem die im Umfeld vorliegende Bebauung in zweiter Reihe. Hinter der straßenbegleitenden Bebauung (1. Reihe) befindet sich eine weitere Reihe eigenständiger Nutzungen (Wohnhäuser, Gewerbebauten).

105 Die Zeilenbauten stehen auf größeren Grundstücken. Durch die großen Baukörper ergibt sich dennoch eine für den Standort im Stadtkontext geringe bauliche Dichte.

Die Einfamilienhäuser westlich bis südwestlich der Ergänzungsfläche stellen dagegen sehr kleinflächige Baukörper dar. Die ebenso kleineren Grundstücke führen jedoch ebenfalls zu einer für den Standort im Stadtkontext geringe baulichen Dichte.

106 Sowohl die Ein- als auch die Mehrfamilienhäuser sind dabei in zwei- bis dreigeschossige Bauweise (bei den Einfamilienhäuser 1-2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss) ausgeführt. Die Nebenanlagen weisen nur ein, teils hohes, Geschoss auf.

107 Die Umweltausstattung der Fläche wird im Zuge der Eingriffsbewältigung unter Punkt 3.4 beschrieben und bewertet.

*Prägendes Umfeld*

*Umweltausstattung*

## Bindungen

108 Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH. Die Bergbauberechtigung erlaubt das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken.

*Bergbau*

109 Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree berührt die vorliegende Satzungsänderung potenziell Baudenkmale. Bezüglich der zu beachtenden Vorgaben des BbgDSchG wird an dieser Stelle auf die Äußerungen unter Punkt 2.4 verwiesen.

*Denkmalschutz*

110 Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt in seiner für die Ergänzungsfläche wirksamen Fassung vom 15. September 1999 (beinhaltet die 1. bis 24. Änderung) Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

*Flächennutzungsplan*

Südlich grenzen Wohnbauflächen-Darstellungen an.

111 Der Landschaftsplan für die Stadt Beeskow liegt mit Fassung aus dem Jahr 1996 vor. Dieser wird gegenwärtig fortgeschrieben (Auslegungsbeschluss zum Entwurf am 17.12.2024).

*Landschaftsplan*

Im Folgenden werden die zentralen Inhalte und Planungen des Landschaftsplans für die Ergänzungsfläche aufgeführt:

112 Die Biotop im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan als Nr. 1011 „Gärten/ Gartenbrachen“ angegeben (siehe LP-Karte 1). Gemäß Bei-Karte Nr. 1 weisen die Biotop dabei einen mittleren Wert auf.

Die Planfläche ist durch sonstige Böden feuchter Standorte (siehe LP-Karte 2) geprägt, die ein sehr geringes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung erzeugen (LP-Karte 3).

Aus klimatechnischer bzw. lufthygienischer Sicht (LP-Karte 4) werden die Flächen als „Grün- und Freiflächen“ eingeordnet.



„Grünflächen“ werde auch von landschaftsplanerischer Seite ausgewiesen, welche Teil der Landschaftsbildeinheit „Luchgraben“ ist (siehe LP-Karte 5).

- 113 Gemäß anzuwendender 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt Beeskow liegt der Bereich der Ergänzungsfläche 5a im planungsrechtlichen Außenbereich. *Planungsrechtliche Ausgangslage*

Direkt im Südwesten grenzt der erst durch die 2. Änderung neu klargestellte Innenbereich an (Änderungsfläche 18). Im Südosten dagegen schließen sich Flächen an, die bereits vor der 2. Änderung der Satzung als Innbereich eingeordnet wurden.



*Ausschnitt 2. Änderung  
Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
Kernstadt Beeskow  
Markierung Verortung  
Ergänzungsfläche 5a  
(roter Kreis)  
Quelle: Geoportal Stadt  
Beeskow*

## Planungen

- 115 Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Ergänzungsfläche unter Nutzung der in der bestehenden Satzung vorliegenden „Lücke“ im klargestellten Innenbereich. *Ziele*

Vorgesehen ist eine lockere Bebauung im „Hinterland“ der straßenbegleitenden Bebauung entlang der „Luchstraße“.

Gleichzeitig sollen die Erschließungsflächen im Osten der Ergänzungsfläche gesichert werden.

- 116 Innerhalb der Fläche sind ein bis zwei freistehende Wohnhäuser als Bebauung in der zweiten Reihe denkbar. Diese sind nebeneinander in Ost-West-Richtung zentral innerhalb der Fläche anzuordnen. *Städtebauliches Konzept*

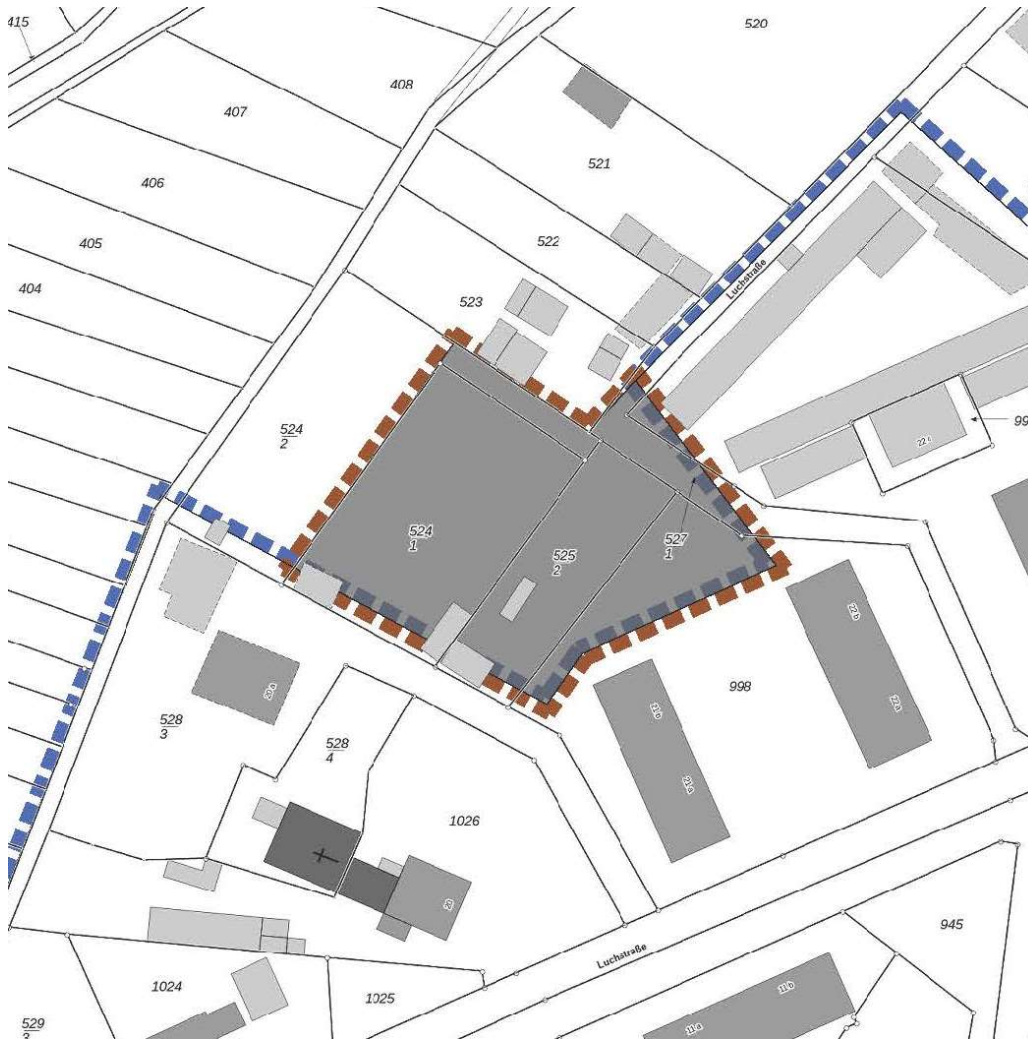
Mit Blick auf die prägende Umgebung ist dabei eine Überbauung mit den geplanten Wohngebäuden von zwischen 10% und 20% (GRZ 0,1 bis 0,2) denkbar. Mit einer Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen ist eine Einbindung in den umgebenden Bestand umsetzbar.

Erschlossen werden kann die Ergänzungsfläche über die östlich angrenzenden, bestehenden Verkehrsflächen auf den direkt an der „Luchstraße“ gelegenen Wohngrundstücke sowie über den südlich angrenzenden Weg, welcher von der „Luchstraße“ abgeht. Bei beiden Optionen sind die entsprechenden Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich zu sichern. Dazu sind entsprechende Baulasten einzutragen.

Bei entsprechender Bauausführung bzw. Anordnung der Baukörper kann ein Großteil der bestehenden Gehölze im Geltungsbereich erhalten werden.

Pflanzmaßnahmen zur Umsetzung zur Berücksichtigung der Eingriffsbewältigung werden gefordert, können frei innerhalb der Ergänzungsfläche umgesetzt werden. Vorgaben zur Verortung sind aufgrund der fehlenden Wirkung der Fläche nach außen hin nicht notwendig.

117



Ausschnitt 5. Änderung  
KES Kernstadt  
Beeskow –  
Ergänzungsfläche 5a  
auf Liegenschaftskarte



**Ausschnitt 5. Änderung  
KES Kernstadt  
Beeskow –  
Ergänzungsfläche 5a  
auf Liegenschaftskarte  
& Luftbild**

## **2.2.2 Ergänzungsfläche 5b (entfallen)**

119

**Die Ergänzungsfläche 5b wird aufgrund der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nicht weiter verfolgt und entfällt ersatzlos.**

## 2.2.3 Ergänzungsfläche 5c

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

- 120 Die Ergänzungsfläche 5c befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Beeskow. Sie liegt im Übergang zu den Niederungen der Spree, die die Stadt östlich passiert. *Lage*
- 121 Mit in den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 5c einbezogen sind dabei die Flurstücke 137/1 (teilw.) und 137/2 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Beeskow.  
Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 5c beträgt 0,26 ha.
- 122 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich findet über die weiter nördlich verlaufende Straße „Tränkeweg“ statt, von der ein Stichweg in Richtung Süden zur dort bereits bestehenden Bebauung und zur Ergänzungsfläche abgeht. *Erschließung*
- 123 Sämtliche benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Straße „Tränkeweg“ aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld vorhanden.
- 124 Die für die Ergänzungsfläche vorgesehenen Grundstücke/Grundstücksteile werden gegenwärtig vollständig als extensiv als Grünland genutzt. *Bestehende Nutzung*
- 125 Es sind keinerlei Flächenversiegelung oder bauliche Anlagen vorhanden.
- 126 Die Umgebung der Ergänzungsfläche ist durch eine weitergehend klassische Siedlung aus freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. *Prägendes Umfeld*  
Im Bereich der Einfamilienhäuser gliedern sich an die Hauptanlagen und kleinteilige Nebenanlagen in Form von Garagen und Schuppen an.
- 127 Die Hauptgebäude sind dabei straßenbegleitend, mit grüner Vorzone, ausgerichtet.  
Auf einem Teil der, insbesondere im Süden angrenzenden Grundstücke sind die Hauptanlagen deutlich nach hinten, von der Straße abgewandt versetzt.
- 128 Die Einfamilienhäuser im Umfeld der Ergänzungsfläche stellen eher kleinflächige Baukörper dar. Die zum Teil größeren Grundstücke führen in der Folge zu einer mittleren baulichen Dichte.
- 129 Sowohl die Einfamilienhäuser sind dabei in ein- bis zweigeschossige Bauweise (teils mit ausgebautem Dachgeschoss) ausgeführt. Die Nebenanlagen weisen nur ein Geschoss auf.
- 130 Die Umweltausstattung der Fläche wird im Zuge der Eingriffsbewältigung unter Punkt 3.4 beschrieben und bewertet. *Umweltausstattung*

### Bindungen

- 131 Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH. Die Bergbauberechtigung erlaubt das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken. *Bergbau*
- 132 Östlich der Ergänzungsfläche, im Bereich der Spreeniederungen, befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Unteren Spree. *Hochwasserschutz*
- 133 Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree berührt die vorliegende Satzungsänderung potenziell Baudenkmale. Bezüglich der zu beachtenden Vorgaben des BbgDSchG wird an dieser Stelle auf die Äußerungen unter Punkt 2.4 verwiesen. *Denkmalschutz*
- 134 Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt in seiner für die Ergänzungsfläche wirksamen Fassung vom 15. September 1999 (beinhaltet die 1. bis 24. Änderung) Gemischte Baufläche dar. *Flächennutzungsplan*  
Östlich grenzen Grünflächen an. Im weiteren Umfeld werden ebenfalls Gemischte Bauflächen dargestellt.
- 135 Der Landschaftsplan für die Stadt Beeskow liegt mit Fassung aus dem Jahr 1996 vor. Dieser wird gegenwärtig fortgeschrieben (Auslegungsbeschluss zum Entwurf am 17.12.2024). *Landschaftsplan*  
Im Folgenden werden die zentralen Inhalte und Planungen des Landschaftsplans für die Ergänzungsfläche aufgeführt:
- 136 Die Biotope im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan als Nr. 1226 „Einzel- und Reihenhausbebauung“ sowie 0511 „Frischwiesen und Frischweiden“ angegeben (siehe LP-Karte 1). Gemäß Bei-Karte Nr. 1 weisen die Biotope dabei einen geringen bis mittleren Wert auf.

Die Böden innerhalb der Planfläche werden aus Siedlungs- und Gewerbeflächen (siehe LP-Karte 2) ausgewiesen, denen dennoch eine Bedeutung als Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung mitgegeben wird (LP-Karte 3).

Aus klimatechnischer bzw. lufthygienischer Sicht (LP-Karte 4) werden die Flächen als „Frischluffentstehungsgebiet“ eingeordnet. Dieses ist vorliegend bioklimatisch mäßig belastet.

Von landschaftsplanerischer Seite werden teilweise „Siedlungsflächen“ ausgewiesen, welche Teil der Landschaftsbildeinheit „dörfliche Landschaft“ ist (siehe LP-Karte 5).

137 Gemäß anzuwendender 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt Beeskow liegt der Bereich der Ergänzungsfläche 5c im planungsrechtlichen Außenbereich.

*Planungsrechtliche Ausgangslage*

Im Norden und Westen grenzt der in der Satzung klargestellte Innenbereich an.

138



*Ausschnitt 2. Änderung  
Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
Kernstadt Beeskow  
Markierung Verortung  
Ergänzungsfläche 5c  
(roter Kreis)  
Quelle: Geoportal Stadt  
Beeskow*

## Planungen

139 Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Ergänzungsfläche unter Nutzung der bereits bestehenden und noch nicht vollständig ausgenutzten Erschließungsanlagen (Stichweg).

*Ziele*

Analog zur Ergänzungsfläche 5a kann dabei eine „Lücke“ im klargestellten Innenbereich genutzt werden.

Gleichzeitig sollen die für eine Wendeanlagen benötigten Erschließungsflächen im zentralen Westen der Ergänzungsfläche gesichert werden.

140 Innerhalb der Fläche sind zwei bis drei freistehende Wohnhäuser denkbar. Diese sind nebeneinander in Nord-Süd-Richtung anzuordnen.

*Städtebauliches Konzept*

Mit Blick auf die prägende Umgebung ist dabei eine Überbauung mit den geplanten Wohngebäuden von Wohngebiets-typischen 40 % (GRZ 0,4) denkbar. Mit einer Geschossigkeit von einem bis zwei Geschossen ist eine Einbindung in den umgebenden Bestand umsetzbar.

Erschlossen werden kann die Ergänzungsfläche über den westlich angrenzenden Stichweg, welcher von der nördlich gelegenen Straße „Tränkeweg“ abgeht.

Bei entsprechender Bauausführung bzw. Anordnung der Baukörper kann ein Großteil der im Norden der Ergänzungsfläche bestehenden Gehölze im Geltungsbereich erhalten werden.

Pflanzmaßnahmen zur Umsetzung zur Berücksichtigung der Eingriffsbewältigung werden gefordert und sind zwingend östlich angrenzend umgesetzt werden. Dadurch lässt sich zudem eine Eingrünung in Richtung der freien Landschaft umsetzen.



**Ausschnitt 5. Änderung  
KES Kernstadt  
Beeskow –  
Ergänzungsfläche 5c  
auf Liegenschaftskarte**



**Ausschnitt 5. Änderung  
KES Kernstadt  
Beeskow –  
Ergänzungsfläche 5c  
auf Liegenschaftskarte  
& Luftbild**

## 2.3 Festsetzungen

- 143 In der Ergänzungssatzung können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten. *Vorbemerkung*
- 144 Festsetzungen werden zu folgenden Themen getroffen:  
– Verkehrsflächen,  
– grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen.
- 145 Dabei werden nicht für alle Ergänzungsflächen zu allen Themen Festsetzungen getroffen. Das Erfordernis für die einzelnen Festsetzungen ergibt sich aus dem für jede der Ergänzungsflächen im Einzelfall beschriebenen städtebaulichen Planungskonzept.
- 146 Festsetzungen für bloße Innenbereichsflächen, wie sie unter Punkt 2.1 bei der partiellen Anpassung der Abgrenzung des Innenbereichs vorliegen, können gemäß Baugesetzbuch nicht getroffen werden.
- 147 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. *Verkehrsflächen*
- 148 Es wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.
- 149 Im Falle der **Ergänzungsfläche 5c** wird keine bestehende, sondern eine geplante Verkehrsfläche planerisch berücksichtigt. Die für eine **Wendeanlage** benötigten Erschließungsflächen im zentralen Westen der Ergänzungsfläche in den **Maßen von 10,7m zu 7,0m** werden gesichert.
- 150 Die oben benannten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 5 Satz 2 BauGB als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. *Festsetzung Verkehrsflächen*
- 151 Die sich aus der Bearbeitung der Eingriffsbewältigung (siehe Punkt 3.5 dieser Begründung) ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzung gesichert. *Pflanzmaßnahme*
- 152 Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in das Schutzgut Boden und Schutzgut Tiere und Pflanzen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind für jede der Ergänzungsflächen Gehölzpflanzungen geplant.
- 153 Dies soll in Abhängigkeit zum tatsächlichen Eingriff durch das zukünftige Bauvorhaben geschehen, um eine übermäßige Belastung der Bauenden zu vermeiden. Grundsätzlich ist jedoch ohnehin von einer zukünftigen Be- und Eingrünung der Grundstücke auszugehen.
- 154 Innerhalb der räumlich für alle hier betrachteten Flächen herangezogenen bestehenden 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Kernstadt werden für die darin behandelten Ergänzungsflächen unterschiedlichste Ansätze für Ausgleichs-Pflanzungen gewählt:  
Die Bezugsfläche zur Bemessung der Anzahl an zu pflanzenden Gehölzen erstreckt sich in einer Größenordnung von 50 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>, abhängig von der einzelnen Ergänzungsfläche. Jedoch wird überwiegend ein Wert von 50 m<sup>2</sup> oder 125 m<sup>2</sup> herangezogen. Für die jeweilige Bezugsgröße wird vorrangig die Umsetzung eines Obst- bzw. Laubbaums gefordert. Nur in Einzelfällen wird zusätzlich noch eine Hecke aus Sträuchern gefordert.  
Die Anpflanzungen sind dann entweder nach freier Wahl innerhalb der Ergänzungsfläche oder innerhalb festgesetzter Anpflanzungsflächen umzusetzen. Letzteres dient dabei der Einbindung von Flächen im Übergang zur freien Landschaft.
- 155 Vorliegend soll von Seiten der Quantität ein ortsüblicher Wert gewählt werden. Zum einen um bei den Satzungen innerhalb der Kernstadt durchweg ähnlich vorzugehen und zum anderen so eine Gleichbehandlung sicherstellen zu können. Gleichzeitig soll aus Umweltsicht ein ausreichender Ausgleich erreicht werden.  
Dazu wird für alle Ergänzungsflächen ein (1x) Laub- oder Obstbaum je 50 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche gefordert.  
Siehe zur Erläuterung der Herleitung dieses Vorgehens Punkt 3.5 zur Eingriffsbewältigung.
- 156 Mit Ausnahme der Ergänzungsfläche 5c können diese Pflanzungen auf den Ergänzungsflächen/Grundstücken frei angeordnet werden, da eine genaue Verortung nicht herleitbar und/oder nötig ist.

Für die Ergänzungsfläche 5c wird eine gesonderte Fläche für diese Anpflanzungen festgesetzt, die einer Verortung in Richtung Osten zur freien Landschaft sicherstellen soll.

157

- 1. Für Bodenversiegelungen innerhalb der Ergänzungsflächen ist je 50 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche mindestens ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen.**

**Festsetzung  
Pflanzmaßnahme**

**Diese Pflanzforderungen sind im Falle der Ergänzungsfläche 5c innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzusetzen.**

**Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB**

Für diese Maßnahme wird eine Pflanzliste vorgegeben, aus der die Arten zu wählen sind. Damit soll die Verwendung standortgerechter Arten sichergestellt werden.

*Pflanzliste*

Die Liste wird aus der bestehenden 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Kernstadt übernommen.

Die Liste ist im Anhang dieser Begründung zu finden und ist zudem auf die Planurkunde aufgebracht.

Die Pflanzfläche im Osten der Ergänzungsfläche 5c wird mit der Festsetzung einer **Grünfläche** hinterlegt. Dadurch kann eine Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen werden.

*Grünfläche  
Festsetzung  
Grünfläche*

Die Fläche wird in einer **Breite von 5 m** ausgeführt, um ausreichend Pflanzfläche bieten zu können.

158

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

*Niederschlagswasser-  
versickerung*

159

Eine solche Forderung ist auch bereits schon in der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Kernstadt Beeskow für die darin festgelegten Ergänzungsflächen enthalten.

160

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

161

- 2. Innerhalb der Ergänzungsflächen ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern.**

**Festsetzung  
Niederschlagswasser-  
versickerung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB**

162

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als solche gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

163

Wie in der Beschreibung der Umweltzustände im Bereich der einzelnen Ergänzungsflächen beschrieben, erschweren die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse eine Versickerung über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort.

Nichtsdestotrotz wird in weiten Teil der Stadt Beeskow, bei gleichen Boden- und Grundwasserverhältnissen, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert.

Unter Beachtung technischer Ausführungsarten wie z.B. Mulden und Rigolen stehen zur Umsetzung ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung, um die vor-Ort-Versickerung umsetzen zu können.

164

Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet trotz des Planungsziels einer effizienten Flächenausnutzung auf das notwendige Maß reduziert werden.

*Bodenschutz*

165

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

- 166 **3. Innerhalb der Ergänzungsflächen ist auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.** *Festsetzung Bodenschutz*  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB**

167 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

## 2.4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise

168 Die Ergänzungsflächen 5a und 5c befinden sich außerhalb von bekannten Bodendenkmalen. Da sich diese Flächen jedoch naturgemäß im direkten Anschluss an das bestehende (und historisch bedeutende) Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow befinden, ist in diesen Bereichen dennoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist. *Bodendenkmale*

169 Auch in den in der Planung enthaltenen Bereich der Änderung des klargestellten Innenbereichs kann mit dem Auffinden von denkmalenschutzrelevanten Funden gerechnet werden.

170 Daher wird folgender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen:

171 **Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o. g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).** *Hinweis Bodendenkmale*  
**Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.**

172 Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree berührt die vorliegende Satzungsänderung die folgenden Baudenkmale: *Baudenkmale*

- 173 – Beeskow, Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches „Historischer Stadtkern Beeskow“, veröffentlicht in Nachrichten aus dem Beeskower Rathaus, Nr. 20 vom 30.12.1996, ID-Nummer: 09115420  
– Beeskow, Historischer Stadtgrundriss innerhalb der mit Wiekhäusern und Türmen zu großen Teilen erhaltenen Stadtmauer sowie Markt und Marienkirche mit Umgebungsbebauung, ID-Nummer: 09115423  
– Beeskow, Stadtbefestigung mit Türmen, Stadtmauer, Wall und Graben, ID-Nummer: 09115516  
– Beeskow, Brandstraße 35, Pfarrhaus, ID-Nummer: 09115521  
– Beeskow, Kirchplatz 1, Pfarrkirche Sankt Marien, ID-Nummer: 09115424

174 Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Daher wird folgender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen:

175 **Die vorliegende Satzungsänderung berührt Baudenkmale nach dem BbgDSchG. Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.** *Hinweis Baudenkmale*

176 Der Bereich der Anpassung des Innenbereichs berührt ein Trinkwasserschutzgebiet. Die gesamte Fläche liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Beeskow. *Trinkwasserschutzgebiet*

Dies ist bei entsprechenden Baugesuchen und -vorhaben zu beachten.

Durch eine textliche, nachrichtliche Übernahme auf der Planurkunde wird auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen.

- 177 **Der Bereich der Änderung des klargestellten Innenbereichs berührt ein Trinkwasserschutzgebiet. Die gesamte Fläche liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Beeskow.** *Hinweis  
Trinkwasserschutz-  
gebiet*
- 178 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- 179 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis  
Artenschutz*
- 180 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 181 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 182 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH. Die Bergbauberechtigung erlaubt das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken. *Bergbauberechtigung*
- 183 Das Bergwerkseigentum allein gestattet der Inhaberin noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. die Aufnahme von Gewinnungsmaßnahmen. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.
- 184 Darauf wird auf der Planurkunde wie folgt hingewiesen:
- 185 **Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH.** *Hinweis  
Bergbau-  
berechtigung*

## 3 Auswirkungen / Abwägung

### 3.1 Verfahrenswahl

- 186 Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen für alle Ergänzungsflächen vor:
- 187
- Die Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung)
  - Die Ergänzungsflächen grenzen an den Innenbereich an.
  - Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
  - Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
  - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.2 Alternativenbetrachtung

- 188 Anderweitige Flächen im Bereich der Kernstadt Beeskow bzw. Alternativstandorte sind aus Sicht der Stadt nicht vorhanden bzw. nur mit höherem Aufwand nutzbar. *Flächen / Standorte*
- 189 Die bestehenden Ergänzungsflächen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung (2. Änderung) sind fast vollständig ausgenutzt. So sind die entsprechenden Flächen entweder bereits bebaut oder werden im Zuge angrenzender/bestehender Wohn- und Gewerbenutzungen in Anspruch genommen. Einzelnen Flächen weisen zwar bisher keine (bauliche) Nutzung auf, sind jedoch bereits vermarktet und stehen der städtischen Entwicklung so nicht mehr zur Verfügung.
- 190 Ein Großteil der weiteren Flächen/Standorte im Bereich der Kernstadt Beeskow, die die Voraussetzungen für Ergänzungsflächen erfüllen würden, sind bereits durch Bebauungspläne überplant. Wie unter Punkt 1.1 dieser Begründung beschrieben sind diese Bebauungsplangebiete fast vollständig vermarktet und bebaut.
- 191 Der hohe Marktdruck zeigt sich auch bei den weiteren, denkbaren Flächen außerhalb der Geltungsberieche von Bebauungsplänen. Für diese Flächen kommen jedoch noch anderweitige Hinder- und Hemmnisse hinzu, die die spätere Umsetzung von Bebauung deutlich erschweren würden:
- Darunter fallen Überlagerungen durch Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete im Bereich der Spreeniederung, nordwestlich der Kernstadt und im Bereich „Vorheide“. Hinzu kommen Schutzgebiet aus dem Naturschutzrecht (FFH-Gebiet „Spree“ nördlich der Ergänzungsfläche 5c & Landschaftsschutzgebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ östlich bis südöstlich der Altstadt), die hohes Konfliktpotenzial bieten.
- Zudem bestehen im Bereich der Kernstadt auch Flächen, die grundsätzlich eine planerische Eignung für Ergänzungsflächen ausweisen, aufgrund des deutlich umfangreicheren Gehölzbewuchs/Wald weniger geeignet sind.
- 192 Für den Bereich der Anpassung der Abgrenzung des klargestellten Innbereichs bestehen grundsätzlich keine räumlichen Alternativen, da genau in diesem Bereich eine solche Anpassung aufgrund der baulichen Verhältnisse nötig ist und dieser Bedarf nicht an anderer Stelle erfüllt werden kann.
- 193 Die zwischenzeitlich in der Änderung der Satzung enthalten Ergänzungsfläche 5b, die aufgrund der Aufgabenstellung zum Verfahren dieser Satzung geprüft werden sollten ist aufgrund der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen nicht weiter verfolgt worden.
- Sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von den für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörden sind Einwände und Hinweise eingegangen, gemäß derer Konflikte mit dem Denkmalschutz bestehen, wenn innerhalb der Fläche eine Bebauung ermöglicht wird.
- Diese Ergänzungsfläche 5b ist aufgrund dessen ersatzlos entfallen.
- 194 Die Inhalte der Satzung bzw. die Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsflächen sind *Inhalte / Festsetzungen* grundsätzlich auf das erforderliche Maß beschränkt worden.

- 195 In der Folge sind, abweichend von den Regelungsinhalten der rechtskräftigen 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, keine Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Höhe/Geschossigkeit oder zu Baugrenzen getroffen worden. Wie in den Beschreibungen der einzelnen Ergänzungsflächen erläutert, ist die Prägung aus dem Umfeld hinreichend genug, sodass die mögliche Bebauung ableitbar ist. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf diese Festsetzungen verzichtet.
- 196 Im Fall der Ergänzungsflächen 5a wird zudem keine Verortung der geforderten pflanzmaßnahmen analog zur Ergänzungsfläche 5c vorgenommen. Dies soll die Flexibilität zu Umsetzung der Pflanzungen erhöhen. Gleichzeitig sind bei beiden Flächen keine solch klar ableitbaren Standorte für Pflanzungen erkennbar, wie es bei der Ergänzungsfläche 5c der Fall ist.
- 197 Die Festsetzung zum Ausgleich bzw. zum Ausgleichsverhältnis ist aus den Bestimmungen der rechtskräftigen 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für deren einzelne Ergänzungsflächen abgeleitet. Dabei ist ein Mittelwert der verschiedenen Ausgleichsverhältnisse herangezogen worden, um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu berücksichtigen.

## 3.3 Gesetzliche Bindungen

### 3.3.1 Landesplanung / Raumordnung

- 198 Die auf das Vorhaben anzuwendenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind wie folgt berücksichtigt worden:
- 199 Für die Entwicklung der Ergänzungsflächen werden Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils bzw. inmitten des Siedlungsgefüges mit vollständiger Erschließung über die angrenzenden Straßen herangezogen. 5.2 (Z) (1) LEP HR
- 200 Im vorliegenden Fall findet die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über einzelne Ergänzungsflächen statt. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoptionen findet nicht statt. 5.5 (Z) (1) LEP HR
- 201 Die geplanten Ergänzungsflächen liegen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils und sind als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen. 5.1 (G) (1) LEP HR

### 3.3.2 Denkmalschutz

- 202 Die Ergänzungsflächen 5a und 5c befinden sich außerhalb von bekannten Bodendenkmalen. Da sich diese Flächen jedoch naturgemäß im direkten Anschluss an das bestehende (und historisch bedeutende) Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow befinden, ist in diesen Bereichen dennoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist. *Bodendenkmal*
- 203 Auch in den in der Planung enthaltenen Bereich der Änderung des klargestellten Innenbereichs kann mit dem Auffinden von denkmalschutzrelevanten Funden gerechnet werden.
- 204 Unter Punkt 2.4 sowie als Hinweis auf der Planurkunde wird auf die potenzielle Betroffenheit von Bodendenkmalen hingewiesen und es werden die rechtlichen Anforderungen und Vorgaben des BbgDSchG benannt. Denkmalrechtliche Belange stehen der Planung folglich nicht entgegen.
- 205 Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree berührt die vorliegende Satzungsänderung potenziell Baudenkmale. *Baudenkmale*  
Innerhalb der Ergänzungsflächen sowie innerhalb des Bereichs der Änderung des klargestellten Innenbereichs sind keine Baudenkmale vorhanden. Bezüglich der zu beachtenden Vorgaben des BbgDSchG wird an dieser Stelle auf die Äußerungen unter Punkt 2.4 verwiesen.
- 206 Unter Punkt 2.4 sowie als Hinweis auf der Planurkunde wird auf die Betroffenheit von Baudenkmalen hingewiesen und es werden die rechtlichen Anforderungen und Vorgaben des BbgDSchG benannt. Denkmalrechtliche Belange stehen der Planung folglich nicht entgegen.

### 3.3.3 Bergbau

- 207 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs der Bergbauberechtigung „Reudnitz“, Feldesnummer 1507. Berechtigungsinhaber ist die Genexco GmbH. Die Bergbauberechtigung erlaubt das Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken. *Bergbauberechtigung*
- 208 Das Bergwerkseigentum allein gestattet der Inhaberin noch keine bergbaulichen Tätigkeiten, wie z. B. die Aufnahme von Gewinnungsmaßnahmen. Die Durchführung entsprechender Arbeiten ist erst nach gesonderter Zulassung bergrechtlicher Betriebspläne durch die Bergverwaltung zulässig. Erst im Betriebsplanverfahren wird damit auch entschieden, in welchem Umfang die vom Bergbauunternehmen geplanten Arbeiten ausgeübt werden können.
- 209 Bereits in der Bestandssituation wird durch das Siedlungsgebiet der Kernstadt Beeskow das benannte Berechtigungsfeld überlagert und damit dort mögliche bergbauliche Tätigkeiten eingeschränkt. Durch die Planungen wird diese Fläche nur sehr geringfügig durch die geplanten Ergänzungsflächen erweitert.
- 210 Auf die bestehende Bergbauberechtigung wird auf der Planurkunde hingewiesen.

### 3.3.4 Sonstige gesetzliche Bindungen

- 211 Östlich der Ergänzungsflächen 5c, im Bereich der Spreeniederungen, befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Unteren Spree. *Hochwasserschutz*
- 212 Die Grenzziehung des Überschwemmungsgebiets verläuft dabei in ausreichender Entfernung zu den Geltungsbereichen der Ergänzungsflächen. Auswirkungen auf die Planungen sind daher nicht zu befürchten.
- 213 Zusätzlich wird durch den Bereich der Änderung des klargestellten Innenbereichs ein Trinkwasserschutzgebiet berührt. Genauer liegt dies gesamte hier betrachtete Fläche innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Beeskow. *Trinkwasserschutzgebiet*
- Gemäß § 4 Nr. 15 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Beeskow vom 27.01.2025, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Landkreis Oder-Spree vom 03.02.2025, ist in der Zone III A die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten.
- 214 Durch vorgenommene Anpassung des klargestellten Innenbereichs wird dem tatsächlichen Bestand Rechnung getragen. Es werden keine neuen Baugebietsflächen ausgewiesen, sondern lediglich der durch die bestehenden baulichen Anlagen gebildete Innenbereich dargestellt.
- Die Bebauung dieses Bereichs richtet sich nach dem Einfügegebot.

## 3.4 Sonstige Bindungen / Planungen

### Flächennutzungsplan

- 215 Die geplante Bebauung auf den Ergänzungsflächen wird dem Einfügegebot folgend vor allem Wohnen aufnehmen.
- Diese Nutzung entspricht im ersten Schritt überwiegend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, welcher für den Bereich der Anpassung der Innenbereichssatzung Wohnbauflächen sowie im Bereich der Ergänzungsfläche 5c Gemischte Bauflächen darstellt.
- 216 Einzig im Falle der Ergänzungsfläche 5a entspricht die forcierte Wohnnutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dort werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Unmittelbar südlich und östlich grenzen jedoch Wohnbauflächen an.
- 217 Grundsätzlich besteht für eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung jedoch kein Entwicklungsgebot.
- Die fehlende Vereinbarkeit der Planungen im Bereich einer einzigen Teilfläche mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans stellen folglich keinen Konflikt dar.

### Umweltplanungen / -konzepte

- 218 Die entsprechenden Inhalte des Landschaftsplans für die Stadt Beeskow werden für die einzelnen Ergänzungsflächen wie folgt berücksichtigt: *Landschaftsplan*



- 219 Die Biotope mit mittlerem Wert und Einordnung als „Gärten/Gartenbrachen“ innerhalb der Ergänzungsfläche 5a kann zu einem großen Teil erhalten werden. Der geplante Überbauungsgrad von max. 20 % ermöglicht umfangreiche Freiflächen.  
Über entsprechende technische/bauliche Anlagen ist eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort auch trotz hohen Grundwasserständen/einem feuchten Standort möglich.  
Bei der Errichtung der ermöglichten Bebauung kann ein Großteil der bestehenden Gehölze erhalten werden, insbesondere in Richtung Norden. Damit kann auch die klimatische und lufthygienische Wirkung erhalten werden.
- 220 Die Biotopstruktur „Frischwiesen und Frischweiden“ innerhalb der Ergänzungsfläche 5c kann bei Umsetzung der Planungen nicht bzw. nur zum Teil erhalten werden. Jedoch wird durch den Landschaftsplan nur ein Teil der Ergänzungsfläche als dieses Biotop ausgewiesen. Die weiteren Flächen, vorrangig im Westen der Ergänzungsfläche, werden als „Einzel- und Reihenausbebauung“ angegeben. Die „Frischwiesen und Frischweiden“ werden in der Folge vorrangig durch die geplante Abpflanzung überlagert, erstrecken sich östlich, außerhalb der Ergänzungsfläche jedoch ebenfalls sehr umfangreich. Ein umfangreicher oder gar vollständiger Verlust dieses Biotops ist nicht anzunehmen.  
Die im Landschaftsplan dargestellte Einordnung zu den Böden vor Ort als „Siedlungs- und Gewerbeflächen“ wird durch die Planung fortgeführt.  
Über entsprechende technische/bauliche Anlagen ist eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort auch trotz hohen Grundwasserständen/einem feuchten Standort möglich.  
Die Entwicklung der Ergänzungsfläche wirkt sich auf das im Landschaftsplan ausgewiesene „Frischluffentstehungsgebiet“ aus. Es wird jedoch nur ein kleiner Teil der als solche eingeordneten Flächen für die Planung in Anspruch genommen. Die umfangreichen Freiflächen im Osten bleiben erhalten und dienen weiterhin der Frischluffentstehung.
- 221 Die Entwicklung der Ergänzungsflächen steht somit nicht im Konflikt mit den Inhalten des Landschaftsplans.

## 3.5 Eingriffsbewältigung

- 222 Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario) der Ergänzungsflächen. *Vorbemerkung*  
Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargelegt.
- 223 Die Abarbeitung der Eingriffsbewältigung wird nur für die Ergänzungsflächen vorgenommen, da im Falle der Anpassung des Innenbereichs (siehe Punkt 2.1) keine Neuplanung mit damit verbundenen Eingriffen stattfindet.

### 3.5.1 Umweltzustand

- 224 Innerhalb der Ergänzungsfläche 5a sind Gehölzstrukturen mit mehreren großen Einzelgehölzen und einer Vielzahl an Sträuchern und Büschen vorhanden. Diese gehen in den im Norden angrenzenden Grünzug um die Kernstadt herum auf. *Ergänzungsfläche 5a*  
Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen werden als Grünland (Wiesen) genutzt und extensiv gepflegt. Die Flächen weisen dadurch einen erhöhten Biotopwert auf, stellen aber keine geschützten Biotope dar.  
Die östlich gelegenen Erschließungsflächen sind durch durchgängige Betonplatten geprägt.
- 225 Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche 5a ist aufgrund der umgebenden Bebauung in erster Linie mit einem Vorkommen siedlungsangepasster Arten zu rechnen.  
Durch die Nähe zum nördlich angrenzenden Grünzug können die Flächen auch das Wirkungsgebiet von geschützten Arten darstellen. In diesen Fällen ist jedoch lediglich eine Nutzung als Gebiet zur Nahrungssuche anzunehmen.  
Durch die innerhalb der Fläche gelegenen Gehölze und Schuppen ist dort das Vorkommen von Gehölz- und Höhlen-bewohnenden Arten, einschließlich entsprechender Brutstätten, möglich.

- 226 Der Grundwasserflurabstand liegt im Wirkungsgebiet bei unter 1 m unter Geländeoberkante. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bestand dennoch flächig vor Ort.  
Einzigste Ausnahme sind die Erschließungsflächen im Osten, von denen das anfallende Wasser abgeleitet wird.
- 227 Die Fläche steht durchgehend bereits unter Nutzung durch den Menschen bzw. ist Teil des Siedlungsgebiets.  
Die anstehenden Böden werden in erster Linie durch Humusgleye bzw. Gleye gebildet. Dabei sind im Bestand bereits Versiegelungen im Umfang von ca. 390 m<sup>2</sup> vorhanden, die sich aus den Erschließungsflächen im Osten, dort gelegenen Parkplätzen und die Schuppen im Westen der Fläche zusammensetzen.
- 228 Nördlich grenzt der umfangreiche Grünzug an, der um die Altstadt bzw. deren Erweiterung herum verläuft. Dieser weist einen dichten und hochwertigen Gehölzbestand auf. Dies schränkt die Wirkung der Fläche auf das Landschafts- bzw. Ortsbild stark ein.  
Zusätzlich wirkt sich die Lage im „Hinterland“ bzw. in zweiter Bebauungsreihe einschränkend aus, da so aus dem öffentlichen Raum kaum Sichtbeziehungen bestehen.
- 229 Eine Wirkung der Fläche auf das (lokale) Klima bzw. die Luftqualität ist aufgrund der geringen Größe nicht erkennbar.  
Die großen, begrünten Freiflächen begünstigen das Mikroklima.
- 230 Umweltbezogene Vorbelastungen liegen in Form der Anwesenheit des Menschen und durch die (begrenzte) Prägung der Flächen durch diesen vor. Darin mit einbezogen sind auch die kleinteiligen Versiegelungen durch Schuppen.  
Eine starke Vorbelastung stellt durch die Vollversiegelung auch die Erschließungsfläche im Osten dar.
- 231 Innerhalb der Ergänzungsfläche 5c sind einzelne Gehölzstrukturen im Norden und größere Einzelgehölze im Zentrum sowie im Süden vorhanden. *Ergänzungsfläche 5c*  
Die Freiflächen werden vollständig extensiv als Grünland genutzt. Die Flächen weisen durch diese Nutzung einen erhöhten Biotopwert auf, stellen aber keine geschützten Biotope dar.
- 232 Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche 5c ist aufgrund der umgebenden Bebauung unter anderem mit einem Vorkommen siedlungsangepasster Arten zu rechnen.  
Durch die Nähe zum östlich angrenzenden Grünzug der Spreeniederungen können die Flächen auch das Wirkungsgebiet von geschützten Arten darstellen. Die extensive Nutzung der Flächen am Siedlungsrand ermöglicht das Vorkommen geschützter Arten auch im Geltungsbereich.  
Durch die innerhalb der Fläche gelegenen Gehölze ist dort das Vorkommen von Gehölz- und Höhlen-bewohnenden Arten, einschließlich entsprechender Brutstätten, möglich.
- 233 Der Grundwasserflurabstand liegt im Wirkungsgebiet bei 2-4 m unter Geländeoberkante. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bestand dennoch flächig vor Ort.
- 234 Die Fläche steht nur begrenzt unter Nutzung durch den Menschen. Sie befindet sich am Siedlungsrand und wird nur extensiv genutzt.  
Die anstehenden Böden werden in erster Linie durch podsolige Braunerde gebildet. Im Bestand sind dabei innerhalb der Ergänzungsfläche keinerlei Versiegelungen vorhanden.
- 235 Von der Fläche geht eine deutliche Wirkung auf das Landschaftsbild aus. Dies liegt in der im Osten direkt angrenzenden Spreeniederung und der weitgehend ausgeräumten Landschaft begründet.  
Einschränkend auf das Ortsbild wirkt sich die Lage im „Hinterland“ bzw. in zweiter Bebauungsreihe einschränkend aus, da so aus dem öffentlichen Raum kaum Sichtbeziehungen bestehen.
- 236 Aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Übergang zu den östlich gelegenen Spreeniederungen und der Nutzung als extensive Grünflächen ohne Gehölzbestand besitzt die Fläche eine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet mit Wirken auch auf angrenzende Siedlungsflächen.

- 237 Umweltbezogene Vorbelastungen liegen einzig in Form der Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen vor.

### 3.5.2 Prognose / Auswirkungen

- 238 Durch die Planungen tritt grundsätzlich eine Intensivierung der Nutzung im Bereich der *Ergänzungsfläche 5a* ein.  
Die extensive Grünland- bzw. Gartennutzung geht teilweise verloren. Aufgrund der Begrenzung der GRZ auf max. 0,2 durch das Einfüegebot bleiben weite Teile der Fläche aber frei von Bebauung.  
Bei entsprechender Bauausführung kann zudem ein Großteil der Gehölze erhalten werden.
- 239 Durch den Erhalt eines Großteils der bestehenden Gehölze bei entsprechender Bauausführung und der Schaffung neuer baulicher Anlagen bei Abriss der bestehenden Schuppen bleiben Lebensräume für Baum- und Höhlenbrüter erhalten.  
Siedlungsangepasste Arten werden auch zukünftig fast uneingeschränkt vorkommen.
- 240 Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig weiterhin vor Ort versickern.  
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- 241 Die Inanspruchnahme des Bereichs der *Ergänzungsfläche 5a* führt nicht zu einer kompletten Neuinanspruchnahme der Böden durch bauliche Anlagen. Die Planung führt jedoch zu einer Intensivierung der vormaligen Nutzung.  
Unter Beachtung bestehender baulicher Anlagen und versiegelter Flächen führen die Planungen bei einer angesetzten GRZ von 0,2 zu einer Mehrversiegelung von 320 m<sup>2</sup>.
- 242 Durch die fehlende Wirkung der Fläche auf in das Landschafts- oder Ortsbild findet kein Eingriff statt.
- 243 Die klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen durch die Planung sind nicht erheblich. Das Mikroklima wird jedoch durch zusätzliche Versiegelungen verändert.
- 244 Durch die Planungen tritt grundsätzlich eine Intensivierung der Nutzung im Bereich der *Ergänzungsfläche 5c* ein.  
Die extensive Grünlandnutzung geht überwiegend verloren.  
Bei entsprechender Bauausführung kann jedoch ein Großteil der Gehölze erhalten werden.
- 245 Durch den Erhalt eines Großteils der bestehenden Gehölze bei entsprechender Bauausführung und der Schaffung neuer baulicher Anlagen bleiben Lebensräume für Baum- und Höhlenbrüter erhalten. Freiflächen-brütende Arten finden auf angrenzenden Flächen Lebensräume.  
Siedlungsangepasste Arten werden auch zukünftig fast uneingeschränkt vorkommen.
- 246 Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig weiterhin vor Ort versickern.  
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- 247 Die Inanspruchnahme des Bereichs der *Ergänzungsfläche 5c* führt, anders als bei den beiden anderen *Ergänzungsflächen* zu einer kompletten Neuinanspruchnahme der Böden durch bauliche Anlagen.  
Unter Beachtung bestehender baulicher Anlagen und versiegelter Flächen führen die Planungen bei einer angesetzten GRZ von 0,4 zu einer Mehrversiegelung von 940 m<sup>2</sup>.
- 248 Durch die fehlende Wirkung der Fläche auf das Ortsbild findet kein Eingriff statt.  
Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die gezielte Verortung der Pflanzmaßnahmen als Eingrünung der Fläche in Richtung Osten auf unerhebliches Maß reduziert werden.
- 249 Es bleiben trotz Planung umfangreiche Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten; zusätzlich tragen die konzentrierten Pflanzmaßnahmen im Osten zur Reduktion des Eingriffs bei;  
Das Mikroklima wird durch zusätzliche Versiegelungen verändert.

### 3.5.3 Maßnahmen

- 250 Eingriffen in die relevanten umweltbezogenen Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a *Vorbemerkung* BauGB kann durch Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden.

- 251 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung und Minderung von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.
- 252 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen (wie oben in der Prognose beschrieben) bereits vorgesehen: *Minderung- und Vermeidung*
- 253 Grundsätzlich wird der Eingriff bereits durch die Wahl der Flächen gemindert. Für die Ergänzungsflächen werden bereits erschlossene Flächen innerhalb des Ortsteils bzw. im unmittelbaren Anschluss daran herangezogen.
- 254 Bereits im Planungskonzept ist darüber hinaus eine gezielte Verortung der Eingrünung der Ergänzungsfläche 5c am Übergang zur freien Landschaft vorgesehen, um den Eingriff in die Landschaft soweit als möglich zu reduzieren.
- 255 Die vorgegebenen Pflanzungen mindern darüber hinaus die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da sie vielfältige Habitatstrukturen ausbilden, und das Schutzgut Boden, da sie die Bodenstrukturen aufwerten.
- 256 Zusätzlich ist im Planungskonzept bereits vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickern soll.
- 257 Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, wenn Eingriffe in die Schutzgüter durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden kann. *Ausgleich*
- 258 Die sich aus dem Planungskonzept ergebenden Vorgaben für die Entwicklung der Ergänzungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Festsetzungen führen zu einer Vielzahl an Minderungsmaßnahmen, die sich gerade auch durch ihre Multifunktionalität gegenüber der Schutzgüter auszeichnen.
- 259 Insbesondere die Pflanzmaßnahmen stellen dabei zudem nur ein Mindestmaß dar. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bauherren die Grundstücke deutlich umfangreicher bepflanzen werden. Gerade im Hinblick auf die teilweise landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Bestand geht zudem mit der Entwicklung als Wohngrundstücke eine gewisse Extensivierung der Flächen einher.
- 260 Zusammenfassend führt dies dazu, dass über die getroffenen Festsetzungen hinaus keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein werden, da erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. *Fazit*

## 3.6 Artenschutz

- 261 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. *Vorbemerkung*
- Nicht der Bauleitplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 262 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bauleitplans begründen.
- 263 Ein Bauleitplan oder eine Satzung, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 264 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 265 Zu beachten ist auch, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt. Es ist also nicht abzuschätzen, zu welchem Zeitpunkt konkrete Handlungen erfolgen werden, die zu Konflikten mit dem Artenschutz führen könnten. *Artenschutzrechtliche Prüfung*
- Von konkreten Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung, seien sie noch so ausführlich oder umfangreich, kann nicht auf die Situation zu einem noch unbekanntem späteren Zeitpunkt geschlossen werden.
- Im vorliegenden Fall stehen Aufwand und Erkenntnisgewinn in keinem angemessenen Verhältnis.
- 266 Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.
- Die für den Vollzug der Satzung relevanten Arten sind:
- Fledermäuse,
  - Vogelarten.

- 267 Das Vorkommen folgender Arten kann aufgrund fehlender Habitate im Bereich der Ergänzungsf lächen ausgeschlossen werden:
- Amphibien,
  - Reptilien,
  - Säugetiere (außer Fledermäuse).
- 268 Für alle potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. *Bauzeitenregelung*
- Das bedeutet, dass Abbrüche, Baufeldfreimachungen oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.
- 269 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. Die Bauzeitenregelung kann daher mit einer in Bezug auf die Vorhabenrealisierung zeitnahen Erfassung des Artenbestandes kombiniert werden. Vor Baubeginn ist die Fläche nach Lebensstätten abzusuchen. Sollte erkennbar werden, dass Lebensstätten relevanter Arten betroffen sein können, können kurzfristig Maßnahmen zur Abwehr der Tathandlungen umgesetzt werden.
- 270 Eine Gefährdung der lokalen Population von relevanten Arten ist mit großer Sicherheit auszuschließen, da im Umfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen und die möglichen Eingriffsflächen eine sehr untergeordnete Fläche betreffen.
- 271 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubetreuung*
- 272 In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*
- 273 Der Plangeber kann in der Folge davon ausgehen, dass den Planungen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, die unüberwindbar wären. *Fazit*  
Die vorliegende Satzung ist damit umsetzungsfähig.

## 4 Anhang

### 4.1 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung 1990</b> ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
<b>WHG</b>	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - <b>Wasserhaushaltsgesetz</b> , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 202 I. Nr. 4)
<b>BbgKVerf</b>	<b>Kommunalverfassung</b> des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)
<b>BbgBO</b>	<b>Brandenburgische Bauordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
<b>NatSchZustV</b>	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden ( <b>Naturschutzzuständigkeitsverordnung</b> ) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II / 13, [Nr. 43])	zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24. [Nr. 92])

## 4.2 Pflanzliste

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden standortgerechten **Obstbäume:**

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfel	Malus domestica; alte Sorten
Mirabelle	Pyrus domestica
Süß-Kirsche bzw. Vogelkirsche	Prunus avium
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Bauernpflaume	Prunus domestica
Auen-Traubenkirsche	prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis

Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden standortgerechten **Laubbäume:**

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Nordische Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ulme	Ulmus minor

