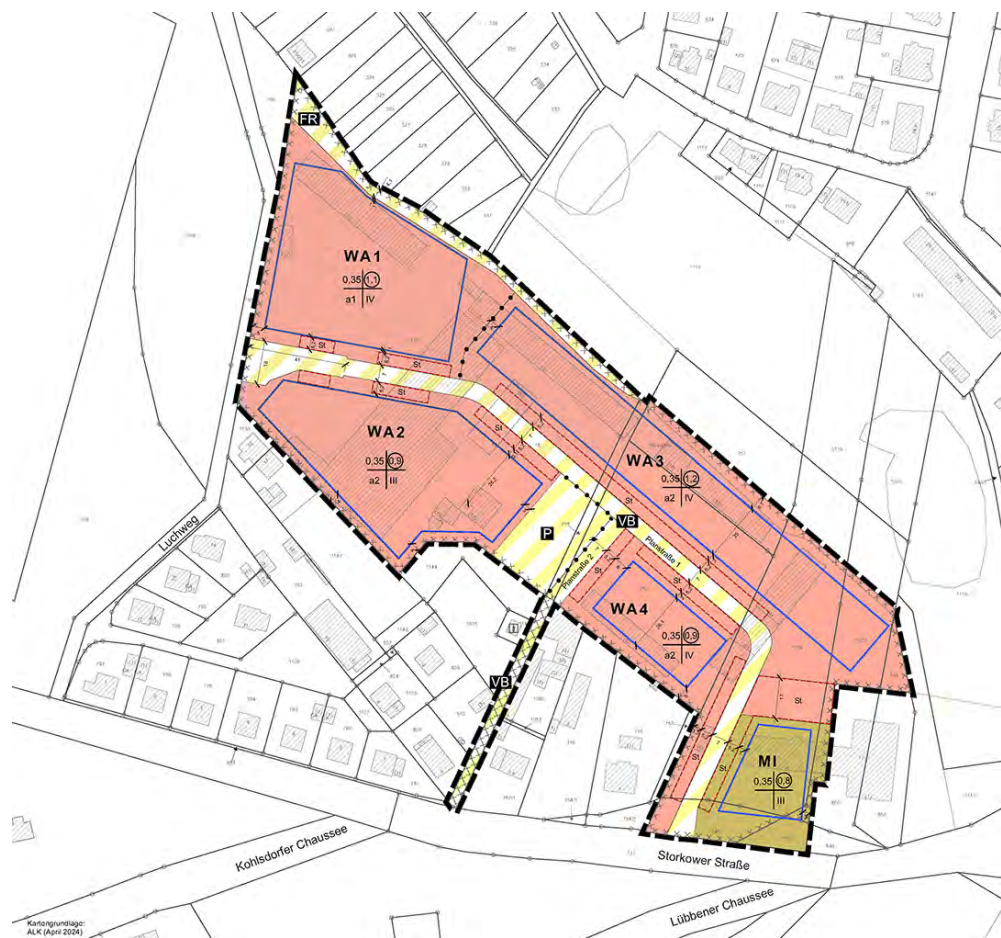


Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“

Begründung mit
Fachbeitrag Natur und Landschaft

Satzung gem. § 9 BauGB



November 2025

Stadt Beeskow



Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“

Begründung mit
Fachbeitrag Natur und Landschaft

Satzung
gem. § 9 BauGB

Stadt:

Stadt Beeskow
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

**Auftragnehmer/
Bebauungsplan:**

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung PartG mbB
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Tel: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de

**landschaftspflege-
rische Fachbeitrag:**

Stadt Land BREHM
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Tel: 03375 / 52357-0
Fax: 03375 / 52357-69
e-mail: info@stadt-land-brehm.de

Stand: 04.11.2025

INHALT

I	RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION	7
1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele	7
2	Planungsgebiet	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Lage / Räumliche Verflechtung	9
2.3	Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen	9
2.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	10
3	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	11
3.1	Raumordnung und Landesplanung	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Sonstige Planungskonzepte	13
4	Situationsanalyse	16
4.1	Nutzungs- / Baustruktur	16
4.2	Verkehrerschliessung	19
4.3	Eigentumsverhältnisse / Baulasten	20
4.4	Immissionsschutz	20
4.5	Kampfmittelbelastung / Baugrund / Altlasten.....	20
4.6	Ver- und Entsorgung	22
4.7	Denkmalschutz	23
4.8	Freiraum	23
5	Planungskonzept	23
5.1	Planungsziele, Entwicklungskonzept.....	23
5.2	städtebauliche Vertrag.....	29
5.3	Flächenbilanz	30
II	BEBAUUNGSPLAN	31
1	Begründung der Festsetzungen	31
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 BauGB).....	31
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	32
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	35
1.4	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	36
1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).....	36

1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	37
1.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)...	39
1.8	bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	40
1.9	sonstige Festsetzungen	40
1.10	Pflanzliste	41
1.11	Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO).....	41
1.12	Hinweise	42
1.13	Kennzeichnung.....	44
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	45
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	45
2	Haushaltsrechtliche Auswirkungen	45
3	Auswirkungen auf den Verkehr	45
4	Auswirkungen auf den Klimaschutz	45
5	Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	46
IV	FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT	47
1	Einleitung.....	47
1.1	Lage des Plangebietes	47
1.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	48
1.1	Flächenbilanz	49
2	Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	50
2.1	Fachgesetze	50
2.2	Fachplanung.....	52
2.2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg.....	52
2.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR.....	53
2.2.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder Spree.....	53
2.2.4	Flächennutzungsplan	54
3	Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	54
3.1	Schutzgut Klima und Luft	55
3.2	Schutzgut Fläche und Boden	56
3.3	Schutzgut Wasser	57
3.4	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt.....	59
3.4.1	Biotope	59

1.1.1	Tierwelt	65
3.5	Schutzgut Landschaft	68
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	68
3.7	Schutzgut Mensch	69
3.8	Schutzgebiete	70
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	70
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	70
4.1.1	Schutzgut Klima und Luft	70
4.1.2	Schutzgut Fläche und Boden	71
4.1.3	Schutzgut Wasser	72
4.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	72
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	75
4.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	75
4.1.7	Schutzgut Mensch	75
4.1.8	Gesamtbewertung der Auswirkungen	76
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	77
4.3	Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung	77
4.3.1	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	77
4.3.2	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,	78
4.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,	78
4.3.4	Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.	78
4.3.5	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	78
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	78
5.1	Schutzgut Klima und Luft	79
5.2	Schutzgut Fläche und Boden	79
5.3	Schutzgut Wasser	80
5.4	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt	80
5.4.1	Biotope	80
5.4.2	Tierwelt	81
5.5	Schutzgut Landschaftsbild	82
5.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	82
5.7	Schutzgut Mensch	83
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	83

6.1	Standortalternativen	83
6.2	Konzeptalternativen.....	83
6.3	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	84
6.4	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	84
6.5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB) ..	85
7	Zusätzliche Angaben	87
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	87
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	87
9	Rechtsgrundlagen	88
10	Quellen	89
V	VERFAHREN	90
1	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	90
1.1	Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	90
1.2	Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	92
1.3	Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	95
1.4	Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	95
1.5	Verfahrensschritte	96
VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	98
VII	ANHANG.....	99
1	Textliche Festsetzungen	99
2	Biotopkarte	105
3	Planzeichnung	105

I RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Aktivierung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Bauhofes für Wohnungsbau geschaffen werden.

Das ca. 3,3 ha Plangebiet liegt an der Storkower Straße am südwestlichen Rand der Innenstadt von Beeskow. Die Nähe zur Innenstadt (ca. 1.000 m) und zu den Freiräumen des äußeren Grüngürtels und der Parkflächen am Luchweg bieten Potenziale für eine Wohnbauentwicklung.

Durch den Eigentümer (mib märkische ingenieur bau gmbh, Wriezen) wurde die gewerbliche Nutzung im Jahr 2003 eingestellt. In Abstimmung mit der Stadt Beeskow wurde für die Umnutzung ein städtebauliches und architektonisches Entwicklungskonzept für ein Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnformen erarbeitet (Arnold und Gladisch Objektplanung Generalplanung GmbH, Berlin). An der Storkower Straße sollen auf einer Teilfläche ergänzende Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, soziale und medizinische Einrichtungen) untergebracht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W 33 wurde am 19.03.2024 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow beschlossen und somit die Schaffung von Planungsrecht entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen in die Wege geleitet.

Der Bebauungsplan Nr. W 33 dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung einer brachliegender Fläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Unter Berücksichtigung von Ziel und Zweck der Planung sowie aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der örtlichen Lage des Plangebietes wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a des BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Natur und Landschaft, der in die vorliegende Begründung integriert ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen (Darstellung einer Gemischten Baufläche in Wohnbaufläche).

2 Planungsgebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der im südwestlichen Bereich der Beeskower Innenstadt liegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Storkower Straße, im Westen an den Luchweg und im Norden und Osten an den äußeren Grüngürtel.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,3 ha und beinhaltet im Einzelnen folgende Flurstücke der Gemarkung Beeskow, Flur 5 (Stand ALKIS 04/2024): Flurstücke 748, 751 (teilw.), 752, 758, 849, 856, 1019 (teilw.), 1021 (teilw.) und 1145.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: eigene Darstellung)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Projektträgers. Es bestehen Wegerechte für die Stadt Beeskow sowie Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte zugunsten angrenzender Grundstücke.

2.2 Lage / Räumliche Verflechtung

In der Stadt Beeskow und ihren sieben Ortsteilen leben rund 8.200 Einwohner¹, der überwiegende Teil (ca. 85%) davon wohnt im Bereich der Kernstadt. Die Bevölkerungsvorausschätzungen des Landes Brandenburg prognostizieren bis 2030 für die Stadt Beeskow einen langsamen aber stetigen Bevölkerungsrückgang. Nach Angaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK, Entwurf Januar 2024) wird unter Berücksichtigung von aktuellem Bevölkerungswachstum in Berlin und weiteren Zuwanderungen bis 2035 mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahl zwischen 8.000 bis 8.500 ausgegangen.

Beeskow übernimmt als Kreisstadt des Landkreises Oder-Spree sowie als größte Stadt im Mittelbereich Beeskow die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen Rietz-Neuendorf, Friedland, Scharmützelsee, Storkow und Tauche. Die überörtlich bedeutenden Einrichtungen wie das Landratsamt, das Jobcenter, das Kreiskrankenhaus, das Gymnasium, die Volkshochschule, eine öffentliche Bibliothek sowie weitere soziale, kulturelle und freizeitbezogene Angebote versorgen den Mittelbereich. Weiterhin verfügt Beeskow mit dem historischen Stadtkern, der Stadtmauer, der Burg Beeskow als Kultur- und Begegnungsort und der Kirche St. Marien über kulturelle Leuchttürme von regionaler und überregionaler Bedeutung².

Mit der Ost-West-Tangente B 246 und der Nord-Süd-Verbindung B 87 besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Über die B 168 ist die BAB 12 an der Anschlussstelle Fürstenwalde/Ost in knapp 25 Kilometer erreichbar.

Ein Anschluss an das Eisenbahnnetz erfolgt über die Regionalbahnlinie RB 36 (Frankfurt (Oder) in 45 min - Königs Wusterhausen in 50 min).

Zum ÖPNV-Angebot gehören weiterhin Busverbindungen zwischen Stadtgebiet und Umland.

Die Stadtstruktur von Beeskow besteht aus dem historischen Stadtkern mit dem Marktplatz als Mittelpunkt und einem inneren Grüngürtel an der ehemaligen Stadtmauer. Um den Stadtkern herum befinden sich sowohl kleinteilige Bebauungsstrukturen als auch Mehrgeschosswohnungen unterschiedlicher Zeitepochen. Das Gebiet des geplanten "Wohnpark Luchwiesen" liegt am westlichen Stadtrand, der durch einen Graben sowie ausgedehnte Kleingartenflächen, die teilweise im Überschwemmungsbereich liegen, geprägt ist. Durch die grüne Stadtkante wird eine naturräumliche Begrenzung der Besiedlung gebildet.

2.3 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 33 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. H7 Einfacher B-Plan Einzelhandel der Stadt Beeskow (Satzung vom 11.11.2014). Darin wird der Zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt bestimmt.

¹ Quelle: Statistischer Bericht, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand zum 31.12.2022

² Stadt Beeskow, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung, complan, Entwurf Januar 2024

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen keine weiteren Bebauungspläne.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme einer ca. 2.200 m² großen Teilfläche an der Storkower Straße gem. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 12. Januar 2000 im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

2.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. W 33 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Der Bebauungsplan Nr. W 33 dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche zur Schaffung von Wohnraum und ergänzenden Einrichtungen (Dienstleistungen, soziale und medizinische Angebote etc.).

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im unbeplanten Innenbereich, durch eine Beplanung dieser Flächen wird dem Flächenverbrauch von Außenbereichsflächen entgegengewirkt und eine Maßnahme der Innenentwicklung eingeleitet.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Baubauungsplans weist insgesamt eine Fläche von rund 33.270 m² auf. Die künftigen allgemeinen Wohngebiete WA1 - 4 umfassen eine Fläche von rund 25.460 m² und das Mischgebiet MI eine Fläche von ca. 2.320 m². Im Rahmen des Baubauungsplans wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 planungsrechtlich gesichert. Für Hauptanlagen ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 9.725 m².

Der zulässige Schwellenwert für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die für das Plangebiet ermittelte zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb dieses Schwellenwertes.

Keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² durch Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Umgriff des Plangebietes werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren stehen.

Keine Begründung von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geplanten Bauvorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht. Durch die geplanten Ausweisungen werden ebenfalls keine Vorhaben gesichert, die nach Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung erfordern.

Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäischer Vogelschutzgebiete und Natura 2000 Gebiete. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist demzufolge nicht zu befürchten. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einem Mischgebiet bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte 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 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele und -vorgaben werden für das Planungsgebiet bereits bestehende Planungen in ihren Schwerpunkten und relevanten Zielaussagen ausgewertet.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01. Juli 2019 (GVBl. II Nr. 35)

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen. Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu nennen:

Ziele und Grundsätze

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet sein.
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

- Ziel aus § 5.6 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- Grundsatz G 5.10 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Beeskow, das in der Festlegungskarte des LEP HR als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum (Z.3.6 LEP HR) dargestellt ist. Als ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Z 5.6 LEP HR).

Beeskow gehört zur regionalen Planungsregion Oderland-Spree, deren regionalplanerische Vorgaben im Wesentlichen in folgenden Planungsinstrumenten wiedergegeben sind:

- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich) Vorentwurf vom 29.11.2021
- Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Entwurf)

Die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans (IRP) beschlossen. Im IRP werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur getroffen. Am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt. Die Planinhalte Windenergienutzung und Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden mit Beschluss vom 13. Juni 2022 aus dem IRP ausgekoppelt. Für den sachlichen Teilregionalplan "Erneuerbare Energien" wurde vom 11. März bis 17. Mai 2024 bzw. bis zum 24. Mai 2024 die förmliche Beteiligung zum Entwurf durchgeführt.

Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Planungsregion Oderland-Spree gliedert das „Berliner Umland“ in den „Weiteren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und der Regionalen Wachstumskerne“ sowie in den „Ländlichen Gestaltungsraum“. Die Stadt Beeskow wird als Teil des weiteren Verflechtungsraum definiert. Gemäß Grundsatz 1.2 soll der Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. W 33 entspricht den Zielen des sachlichen Teilregionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt für das Planungsgebiet sowie dessen Randbereich dar:

- Gemischte Baufläche

- Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten mit Lage im Überschwemmungsgebiet
- Waldfläche
- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa (nicht mehr aktuell)

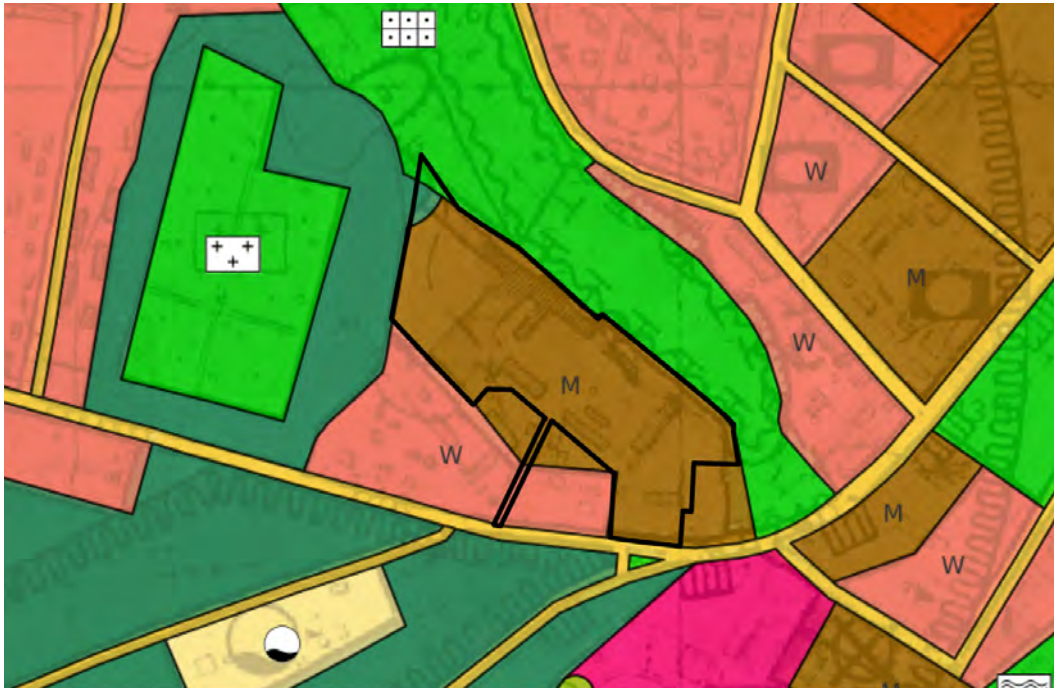


Abbildung : Ausschnitt FNP 1999 (Quelle: geoportal-beeskow)

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebten städtebaulichen Planungsziele für eine Wohnnutzung, einer Teilfläche für einer Mischnutzung und Sicherung des Grünzuges sind aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach Angaben des Landkreises Oder-Spree, untere Bauaufsichtsbehörde nicht entwickelbar.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung einer Gemischten Baufläche in Wohnbaufläche). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, der durch die Stadt Beeskow vorgenommen wird und für den kein Änderungsverfahren gem. BauGB erforderlich ist.

3.3 Sonstige Planungskonzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Beeskow liegt mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes³ (INSEK), Januar 2024 eine aktualisierte gesamtstädtische Planungsgrundlage vor. Der Prozess des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde 2015 begonnen, dass nun vorliegende INSEK hat den Zielhorizont 2035.

³ Stadt Beeskow, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung, complan, Januar 2024

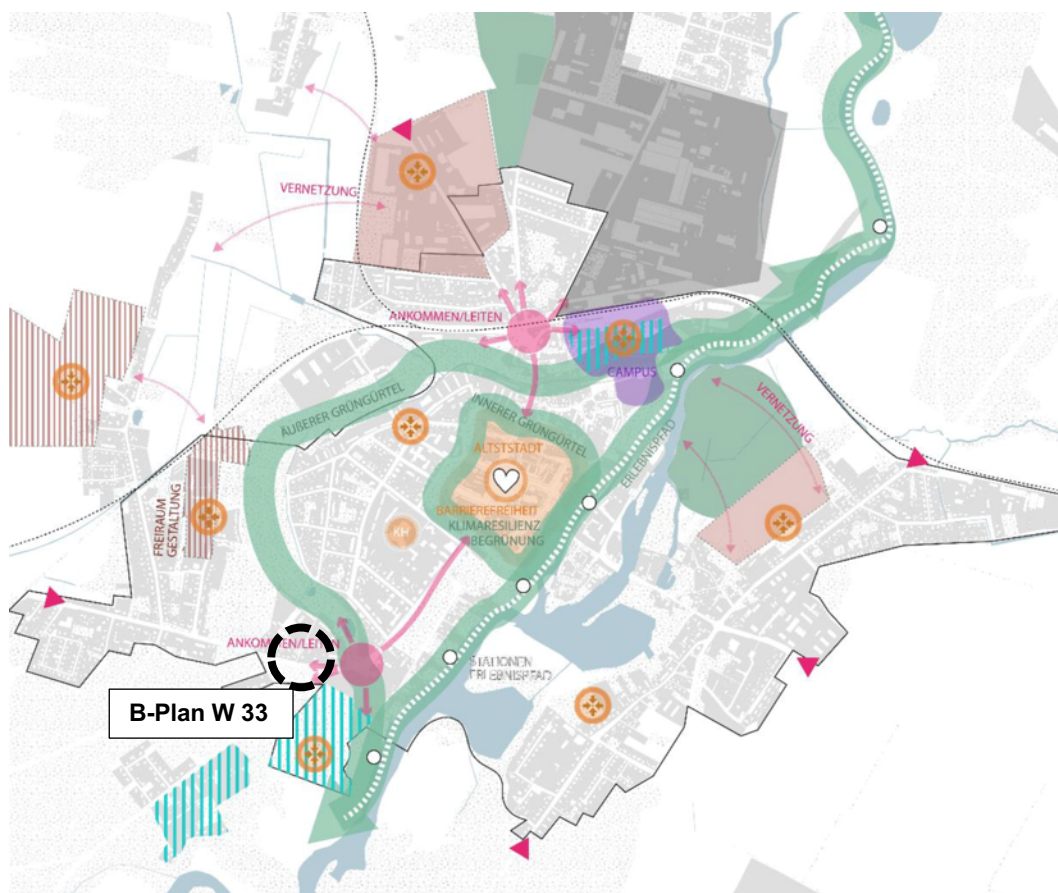


Abbildung 2: Räumliches Leitbild, Ausschnitt Fortschreibung INSEK Beeskow (Quelle: Stadt Beeskow)

Die Stadt Beeskow geht nach Angaben des INSEK davon aus, dass die Bevölkerungszahl durch stetigen Zuzug stabilisiert werden kann und sich zukünftig zwischen 8.000 und 8.500 Personen einpegelt. Um Zuzug zu generieren, bedarf es entsprechender Wohnangebote für die jeweiligen Zielgruppen (u.a. Familien, Senioren, Alleinstehende). Entsprechend wurden integrierte Wohnungsbauvorhaben geplant. In Teilen wurden und werden vorhandene Flächen (z.B. Gut Bahrendorf, Kiefernweg) reaktiviert, um die Neuversiegelung zu begrenzen. Für neu auszuweisende Flächen gilt es, möglichst integrierte erschlossene Lagen zu nutzen, um eine Stadt mit kurzen Wegen zu ermöglichen.

Die historische Altstadt bilden den Kern der Stadt Beeskow. Um die ehemalige Stadtmauer liegt der innere Grüngürtel. Der äußere Grüngürtel stellt im Wesentlichen die großräumig angelegten Kleingartensiedlungen westlich und nördlich des Stadtgebietes dar und übernimmt gleichzeitig in Teilräumen als Überschwemmungsbereich eine wichtige Schutzfunktion für die Stadt Beeskow. Südlich und östlich des Stadtgebietes verläuft die Spree mit den angrenzenden Überschwemmungsbereichen als natürliche Abgrenzung zum umliegenden Landschaftsraum.

Gem. INSEK soll die hohe Wohnqualität in Beeskow in ihrer Vielfalt gesichert, bedarfs- und klimagerecht entwickelt werden. Ziel ist ein ausgewogener Mix aus

Wohnangeboten, Baustrukturen und Eigentumsformen. Dies beinhaltet die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum, die Aufwertung von Quartieren und die städtebauliche Arrondierung in integrierten Lagen.

Durch die Brachflächenentwicklung im Zuge der Planung des Bebauungsplanes Nr. W 33 erfolgt eine Ergänzung des differenzierten Wohnungsangebotes und ein Beitrag zur Stärkung und Aufwertung der innerstädtischen Siedlungsstruktur.

Einzelhandelskonzept - Fortschreibung (2020)

Auf Grundlage des 2020 erstellten Einzelhandelskonzeptes wurde durch die Stadt Beeskow zur planungsrechtlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung 2014 der einfache Bebauungsplan Nr. H7 „Einzelhandel“ aufgestellt. Darin ist geregelt, dass zukünftig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit „zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ entsprechend der Beeskower Liste nur noch im Innenstadtzentrum zulässig ist. Das Innenstadtzentrum ist als Zentraler Versorgungsbereich räumlich definiert, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 33 liegt entsprechend außerhalb.

Kommunale Sozialplanung (2022)

Durch die Stadt Beeskow wurde eine Kommunale Sozialplanung (Dezember 2022) erstellt und damit die ursprüngliche Sozialplanung von 2014 aktualisiert. In der Untersuchung werden Auswirkungen des sozialen und demographischen Wandels ermittelt und die künftigen Bedarfe der soziokulturellen Infrastruktur abgeleitet. Durch eine Arbeitsgruppe aus Stadtverwaltung und -politik wurden Schwerpunkte und Maßnahmen der Sozialplanung der Stadt Beeskow für 2022 und Folgejahre erarbeitet. Das Plangebiet stellt keinen räumlichen Schwerpunktbereich dar.

Verkehrskonzept der Stadt Beeskow - Fortschreibung (Entwurf 2021)

In dem Verkehrskonzept werden Leitziele und ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Vorschläge zur Bewirtschaftung der PKW-Parkplätze sollen umgesetzt werden. Direkte Auswirkungen bzw. Maßnahmen des Verkehrskonzeptes betreffen nicht das Plangebiet.

Lärmaktionsplan (Stufe 4) für die Stadt Beeskow (Entwurf 2024)

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden im Jahr 2022 strategische Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen durch das Landesamt für Umwelt (LfU) erarbeitet. Die Stadt Beeskow beabsichtigt im Zuge der vierten Stufe ihre bestehende Lärmaktionsplanung der zweiten Stufe aus dem Jahr 2014 fortzuschreiben. Es sind Hauptverkehrsstraßen > 3 Mio. Kfz/a zu untersuchen (entspricht täglichen Verkehr von 8.2000Kfz/24h). Betroffen sind Abschnitte der Bahnhofstraße, Ringstraße und Frankfurter Straße.

Weiterhin werden die in Stufe 2 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung evaluiert.

Für das Plangebiet werden im Lärmaktionsplan (Stufe 4) keine Aussagen getroffen.

4 Situationsanalyse

4.1 Nutzungs- / Baustruktur

Das zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung an der Storkower Straße und dem Grünzug am Wiesenring gelegene Betriebsgelände eines ehemaligen Bauhofes wird gegenwärtig durch ein Autohaus sowie Dienstleistungsunternehmen temporär genutzt (siehe Abb. 3 und 4). Der übrige Teil der Hallen und Flächen liegt brach.

Das Grundstück diente zu DDR-Zeiten als Sitz des Volkseigenen Landbaukombinats Frankfurt/Oder. Die Gesamtanlage gliedert sich in einen zentralen Hof mit einer separaten Zufahrt von der Storkower Str. (siehe Abb. 5) sowie einem kleineren Hof jeweils im Süden und Norden. Dieser nördliche Bereich verfügt zusätzlich über eine Zufahrtsmöglichkeit vom Luchweg. Während die Garagen, Werkstätten und Hallen überwiegend eine Höhe von ca. 5,0 – 6,0 m aufweisen, erreicht die Werkhalle für den Stahlbau am Luchweg ca. 11,0 m Gebäudehöhe.

Im Zuge der geplanten Grundstücksentwicklung erfolgte bis Mitte 2025 ein vollständiger Abriss der Gebäude im Plangebiet. Das eingeschossige Gebäude Storkower Str. 1a (gegenwärtig als Spielhalle genutzt) liegt außerhalb des Plangebietes und soll erhalten bleiben. Der westliche zweigeschossige Gebäudeteil soll dagegen abgerissen werden.

Das fast komplett versiegelte Gelände stellt mit seinen großmaßstäblichen brachliegenden Hallen einen städtebaulichen Missstand dar. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. W 33 sehen eine ortsverträgliche Transformation des Areals vor (siehe auch Kap. 5.1).

Am nördlichen Rand des Plangebietes befand sich am Weg des Grünzuges ein ca. 30 m hoher Funkmast. Die Anlage wurde im Zuge der Grundstücksentwicklung zurückgebaut. Der Weg entlang des Grünzuges (siehe Abb. 6) soll in seinen jetzigen Funktionen planungsrechtlich gesichert werden.

Die bereits erwähnte Bebauung entlang der Storkower Str. besteht aus ca. 20 Einfamilienhäusern sowie ein Gewerbebetrieb (Metallverarbeitung, Baumaschinen), dessen Betriebsflächen sich beidseitig der mittigen Zufahrt zur Storkower Str. befinden. Am nördlichen Rand der Zufahrt liegt ein Trafohäuschen.

Südlich der Storkower Str. grenzt das Sport & Freizeitzentrum Beeskow mit dem Bertholdplatz (siehe Abb. 7) und repräsentativem Eingangsgebäude und den dahinter liegenden Sportplätzen an. Westlich davon liegen Waldflächen und östlich schließt sich ein Parkplatz des Spreeparks Beeskow sowie eine Tankstelle an.

Mit dem westlich am Luchweg angrenzenden Hauptfriedhof Beeskow und dem Grünzug wird der inselartige Siedlungsbereich allseitig von Grünflächen umgeben.



Abbildung 3: Zwischennutzung Autohaus 04/2024 (Quelle: SLF)



Abbildung 4: Zufahrt Storkower Straße 04/2024 (Quelle: SLF)



Abbildung 5: Zuwegung Storkower Straße 04/2024 (Quelle: SLF)



Abbildung 6: Grünzug, 04/2024 (Quelle: SLF)



Abbildung 7: Storkower Straße 04/2024 (Quelle: SLF)

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Storkower Straße verkehrlich erschlossen. Der westliche Abschnitt ab der Kohlsdorfer Chaussee stellt eine Landesstraße (L 422) und der östliche Abschnitt eine kommunale Straße dar. Für die L 422 wird unter Berücksichtigung der Verkehrsabflüsse zur Lübbener Chaussee und Kohlsdorfer Chaussee eine Verkehrsstärke von 7.599 Kfz/24h (DTV) für den westlichen und 4.200 Kfz/24h (DTV) für den östlichen Abschnitt angegeben (gemäß Lärmkartierung LfU). Auf der nördlichen Straßenseite besteht ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Luchweg, der als untergeordneter Erschließungsweg angrenzende Einfamilienhausflächen erschließt. Der Weg ist als Anliegerstraße mit Lkw-Fahrverbot ausgewiesen. Im Bereich des Friedhofsgeländes mit Parkplatz ist der Weg nicht befestigt. Im weiteren Planungsverfahren soll eine Befestigung geprüft werden.

Etwa mittig vom Plangebiet führt ein ca. 100 m langer privater Zufahrtsweg von der Storkower Straße auf das Grundstück. Hierdurch werden auch die beiden angrenzenden Gewerbebetriebe sowie ein Trafo erschlossen.

Das Plangebiet liegt zwischen den Bushaltestellen Forsthaus (ca. 400 m Entfernung) und Kreisverwaltung (ca. 400 m Entfernung), an denen die Linien 404, 405 und 430 verkehren.

Als wichtige Fußwegverbindung im äußeren Grüngürtel führt ein Weg von der Storkower Straße mit Querungshilfe zwischen nordöstlichen Rand des Plangebietes und dem Tiergehege. Ein Abzweig besteht zum Wiesenring. Der Weg verläuft über Privatgrundstücke, der Erhalt und eine planungsrechtliche Sicherung ist vorgesehen.

4.3 Eigentumsverhältnisse / Baulasten

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke befinden sich vollständig im Privateigentum des Projektträgers.

Für angrenzende Grundstücke bestehen teilweise Wege- und Leitungsrechte im Plangebiet. Weiterhin besteht für das Flurstück 1021 ein Wege- und Grünanlagenrecht für die Stadt Beeskow.

Im Zuge des Planverfahrens und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Angaben ergänzt.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an den Hauptverkehrsstraßen Storkower Straße mit den Knotenpunkten Lübbener Chaussee und Kohlsdorfer Chaussee bestehen Verkehrslärmeinwirkungen in Straßennähe. Nach Berechnungen der Lärmaktionsplanung⁴ liegen jedoch aufgrund der Entfernung von über 100 m keine Einschränkungen für das Plangebiet vor.

4.5 Kampfmittelbelastung / Baugrund / Altlasten

Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet liegt keine bescheinigte Kampfmittelfreiheit vor. Im Zuge des Planverfahrens und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Angaben zur Kampfmittelbelastung eingeholt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Regelungen und Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV zu beachten. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein **Geotechnischer Bericht** vor (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Oktober 2023). Die derzeitige Geländehöhe im Bereich der Bohransatzpunkte schwankt zwischen 42,85 – 43,55 m ü. NHN.

Zur Erkundung der vorhandenen Baugrundverhältnisse wurden im Untersuchungsbereich insgesamt 10 Rammkernbohrungen mit einer Endtiefe von 7,00 m unter Geländeoberkante (GoK) abgeteuft. Parallel wurden Sondierungen mit der leichten Rammschlagsonde zur Ermittlung der Lagerungsdichten der unterlagerten Böden bis max. 5,00 m u. GoK abgeteuft.

Baugrund: Die Deckschichten im Bereich der Bohransatzpunkte bestehen unterhalb der Betonversiegelung aus mineralischen bauschuttdurchsetzten Auffüllungen, welche in Abhängigkeit der Lage der Bohransatzpunkte eine Tiefe von 0,50 –

⁴ Lärmaktionsplan (Stufe 4) für die Stadt Beeskow, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, März 2024

1,00 m u. GoK erreichen. Danach folgen ausschließlich nichtbindige Sande der Bodengruppe SE (enggestufte Sande), deren Kornspektrum von schwach fein- bis grobsandig reicht. In Auswertung der geologischen Karte grenzt das Untersuchungsgebiet an ein Niedermoortorfgebiet an, welches im Rahmen der Untersuchungen jedoch nicht angetroffen wurde.

Unterhalb der vorhandenen Auffüllung liegen tragfähige Böden in Form von gewachsenen Sanden vor.

Grundwasser: Bei den Erkundungen wurde Grundwasser zwischen 1,70 - 2,10 m u. GoK angetroffen. In Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten des LfU Brandenburg (Hydroisohypsen, Pegelwasserstände Messstelle Beeskow 38510161) wird empfohlen, bei den weiteren Planungen den höchst zu erwartenden Grundwasserstand mit ca. 42,15 m ü. NHN zu berücksichtigen. Für die Planung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wird der mittlere höchste Grundwasserstand (mHGW) aus Messungen im Plangebiet unter Einbeziehung von Daten aus Grundwassermessstellen interpoliert werden.

Versickerung: Nach Aussagen des geotechnischen Berichtes ist die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf Grund der ermittelten Grundwasserflurabstände sowie in Abhängigkeit der Baugrundverhältnisse grundsätzlich möglich. Es ist ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \approx 5 \cdot 10^{-4}$ m/s zu berücksichtigen.

Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, die o. a. Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte sind gemäß DWA-A 138 mit einem Korrekturfaktor zu belegen. Für die Herstellung von Versickerungsanlagen (Rigolen / Mulden etc.) sind die anstehenden Auffüllungen durch hochpermeable Sande zu ersetzen.

Chemische Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers wurden nicht im Rahmen der orientierenden Untersuchungen vorgenommen. Eine eventuelle Kontamination des Oberbodens sowie der unterlagernden Sande konnte nicht an Hand der organoleptischen Ansprache ableitet werden. Das Gutachten empfiehlt, den Aushubboden nach entsprechendem Ausbau eine Haufwerksbeprobung durchzuführen. Im Ergebnis dessen ist der endgültige Entsorgungs- / Verwertungsweg festzulegen.

Altlasten

Weiterhin wurde eine **Abbruchvoruntersuchung** (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, April 2024) für den Gebäudebestand erstellt. Hierzu wurden in den Freiflächen und in den untersuchten Gebäuden Kernbohrungen durchgeführt.

Die Untersuchung der mineralische Baurestmassen hat ergeben, dass mehrere entnommene Proben als gefährlicher Abfall zu bewerten sind. Grund hierfür sind die erhöhten Konzentrationen der Parameter PAK und Kohlenwasserstoffe. Weiterhin wurden Dämmungen, Dacheindeckung sowie Fugen untersucht.

In der Nähe des Luchweges befindet sich ein Öllager. Vor dem Abbruch des Gebäudes sind Ölreste abzupumpen und Reinigung des Behälters vorzusehen.

Bei einem Entsorgungskonzept sind die Gebäude vor dem Rückbau zu entkernen und die Einrichtungen fachgerecht zu demontieren und entsprechend der Abfallarten zu trennen. Der Rückbau erfolgte bis Mitte 2025.

Die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow" geführt. Für die geplante Wohnnutzung ist der Boden zu untersuchen und ggf. zu sanieren, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Für die Bodenuntersuchungen liegt ein mit der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmtes **Untersuchungs- und Beprobungskonzept** vor (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Juni 2026). Demnach erfolgt für den Wirkungspfad Boden-Mensch eine flächenrepräsentative Beprobung nach den Maßstäben der BBodSchV. Es erfolgt eine Probenahme je 1000 m² á 20 Einzelproben aus dem Teufenintervall

- 0 - 10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10 - 30 cm unter Geländeoberkante (erreichbarer Horizont)
- 30 - 60 cm unter Geländeoberkante (Nutzgärten)

und eine chemische Untersuchung der jeweiligen Mischproben auf die Parameter der BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4 Wirkungspfad Boden-Mensch, ohne Nitroaromaten zuzüglich Kupfer, Zink, MKW, EOX und BETX.

Die Beprobung im Bereich von Versickerungsflächen sieht unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zunächst an 12 Messpunkten, welche die Fläche repräsentativ vertreten, zu untersuchen. Die chemische Untersuchung der Bodenproben erfolgt auf die Parameter der BBodSchV Anlage 2 Tabelle 1 und 3 Wirkungspfad Boden-Grundwasser aus dem Teufenintervall 1,00 - 1,50 m u. GoK (Tiefenintervall wird entsprechend der vorhandenen lokalen Boden- und Grundwasserverhältnissen angepasst).

Nach Vorliegen der Analysenergebnisse der vertiefenden Bodenuntersuchung wird eine Auswertung der Untersuchungen vorgenommen. Aufgrund des Umfangs wird mit einem Abschluss Anfang viertes Quartal 2025 gerechnet. Eventuell vorzunehmende Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorgenommen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom) angeschlossen werden. Entsprechende Leitungen liegen innerhalb der Storkower Straße.

Die für das neue Quartier erforderlichen Versorgungseinrichtungen wie z.B. Pumpwerk, Trafostationen sollen in den Baugebieten und den Verkehrsflächen untergebracht werden.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland wird in dem geplanten Gebietes ein neues Trink- und Abwassernetz inkl. Pumpwerk errichtet. Der Wasser- und Abwasserzweckverband übernimmt diese Leitungen in seinen öffentlichen Leitungsbestand.

Zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserentnahme von 96m³/h aus 2 Hydranten wird ein Ringschluss der neu zu errichtenden Wohngebietstrinkwasserleitung zwischen der Zufahrt im Bereich des Verwaltungsgebäudes und dem Luchweg erstellt.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.

4.8 Freiraum

Auf der Fläche des ehemaligen Bauhofes befinden sich mit Ausnahme eines Gartenbereiches um das Hausmeistergebäude und den Vorbereich an der Storkower Str. keine begrünten Freiflächen.

Am nordöstlichen Rand verläuft ein Grünzug mit öffentlich nutzbarem Weg. Die private Fläche wird aktuell als Tiergehege genutzt. Aktuell sind rund 30 - 40 Tiere im Bestand (Dammwild, Teichhühner sowie Fischbestände). Der Rand ist mit Bäumen und Sträuchern gesäumt. Die Grünfläche soll in ihrer Art und Nutzung erhalten bleiben.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich weiterhin an der Storkower Str. sowie entlang des Luchweges.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Unteren Spree (Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes, Stand 2016).

5 Planungskonzept

5.1 Planungsziele, Entwicklungskonzept

Die Umgestaltung des ehemaligen Bauhofes zu einem Wohnquartier bietet die Chance, im Zuge einer Innenentwicklung ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen und städtebauliche Missstände zu beheben.

Für das zwischen der Storkower Straße und dem äußeren Grünzug gelegene Gebiet sind folgende Planungsziele vorgesehen:

- Umwandlung einer ungenutzten gewerblichen Fläche zu einem Wohnquartier. Durch eine Entsiegelung und Begrünung (begrünte Frei- und Gartenflächen, Straßenbäume, Dachbegrünung) erfolgt eine Verbesserung des Naturhaushaltes.
- Berücksichtigung eines nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und Energiekonzeptes.

- Gemischte Wohntypologien (Mehrgeschossiger Wohnungsbau sowie Reihen- / Townhouses) mit einer überwiegenden Mietstruktur, schaffen ein differenziertes Angebot für Familien und Senioren.
- Ergänzende Mischnutzung an der Storkower Straße bietet Flächen für Versorgungs- und Dienstleistungsangebote.
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Fußweges im Grünzug.
- Stufenweise Entwicklung und Flexibilität bei der Umsetzung ermöglichen eine Anpassung an Rahmenbedingungen.

Die folgende Abbildung zeigt eine mögliche Entwicklung des Gesamtquartiers auf.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (Quelle: mib, Januar 2025)

Standort

Das Grundstück wird im Süden hauptsächlich über die Storkower Straße erschlossen. Daneben grenzt im Südosten ein Einfamilienhausgebiet an, das von einer zum Grundstück gehörenden Zufahrtsstraße unterbrochen wird.

Im Norden erstreckt sich das Grundstück entlang des Grünzugs, welcher den Beeskower Stadtkern umringt. Westlich des Grundstücks, jenseits einer geschotterten Erschließungsstraße liegt der bewaldete Friedhof.

Das ehemalige Bauhofareal ist gegenwärtig mit Hallen, offenen Unterständen und ehemaligen Bürogebäuden bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist mit Betonbelag versiegelt. Aus dem Abbruch entstehen große Mengen Material, deren Wiederverwendung auf dem Grundstück geprüft wird.

Städtebauliches Konzept

Um ein differenziertes Angebot an Wohnungen und Wohnformen zu ermöglichen sowie eine städtebauliche und architektonische Vielfalt zu gewährleisten, werden unterschiedliche Gebäudetypologien vorgesehen:

- Auf der nordwestlichen Ecke, zwischen Grünzug und Luchweg sind sieben kleine Staffelhäuser im Cluster um einen Hof mit Spielfläche herum angeordnet. Die Häuser sind zwei- bis dreigeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant, um möglichst vielfältige Blickbeziehungen in den Grünraum zu ermöglichen.
- Daran anschließend sind sechs Staffelhäuser entlang des Grünzugs vorgesehen. Jeweils zwei Gebäude bilden kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m.
- Weiterhin sind acht zweigeschossige Townhouses mit ausgebautem Dach südlich auf dem Grundstück verortet. Die Gebäude sind paarweise angeordnet. Die Gebäude verfügen über einen mittigen hofartigen Erschließungsbereich und den Hauseinheiten zugeordneten Gärten. Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) liegt bei insgesamt ca. 9,2 m.

Die Kombination dieser drei Typologien schafft eine ausgewogene Wohnstruktur, trägt zur Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers und zur sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft bei. Die Wohnungsgrößen in den Staffelhäusern liegen zwischen 42 bis ca. 107 m². Es gibt 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die Townhouses bieten eine Wohnfläche von jeweils 104 m² an.

Bei geänderten Anforderungen an die Wohnungsnachfrage sind Anpassungen der Gebäudetypen und Anordnungen innerhalb der Baufenster möglich.

An der Quartierseinfahrt Storkower Straße ist ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Versorgung, Dienstleistung, Gesundheit) geplant. Bevorzugt sollen in diesem Gebäude z.B. Servicenutzungen für Senioren angesiedelt werden (Tagepflege sowie unterschiedliche Dienstleistungen). Die konkreten Nutzungen ergeben sich im Zuge der weiteren Grundstücksentwicklung und folgender Bauanträge.

Für eine Begrünung und Nutzung regenerativer Energien sind begrünte Flachdächer und PV-Anlagen geplant.

Freianlagen

Neben den gemeinschaftlichen und den privaten Gartenflächen werden in dem Wohnquartier drei dezentrale Spielplätze für Kinder errichtet.

Entlang der mittig gelegenen Erschließungsstraße sind beidseitig durch Baumpflanzungen begrünte PKW-Stellplätze sowie zentrale Abfallstandorte vorgesehen.

Verkehr

Für das Wohnquartier ist ein verkehrsberuhigtes Erschließungsnetz mit ebenerdiger Stellplatzversorgung und Fußwegeverbindungen zum angrenzenden Wegenetz vorgesehen. Die einzelnen Wohngebäude werden über hofartige Zuwegungen, die von der mittig gelegenen Mischverkehrsfläche abzweigen, aus erschlossen. Entlang der 7,0 m breiten Verkehrsfläche liegen beidseitig ca. 136 PKW-Stellplätze in Queraufstellung. Mittig des Wohngebietes ist zusätzlich eine PKW-Stellplatzanlage für ca. 32 St. angeordnet, an den Eingangsbereichen der Townhouses sind ca. 34 St. vorgesehen. Damit kann für jede Wohneinheit jeweils ein PKW-Stellplatz vorgesehen werden.

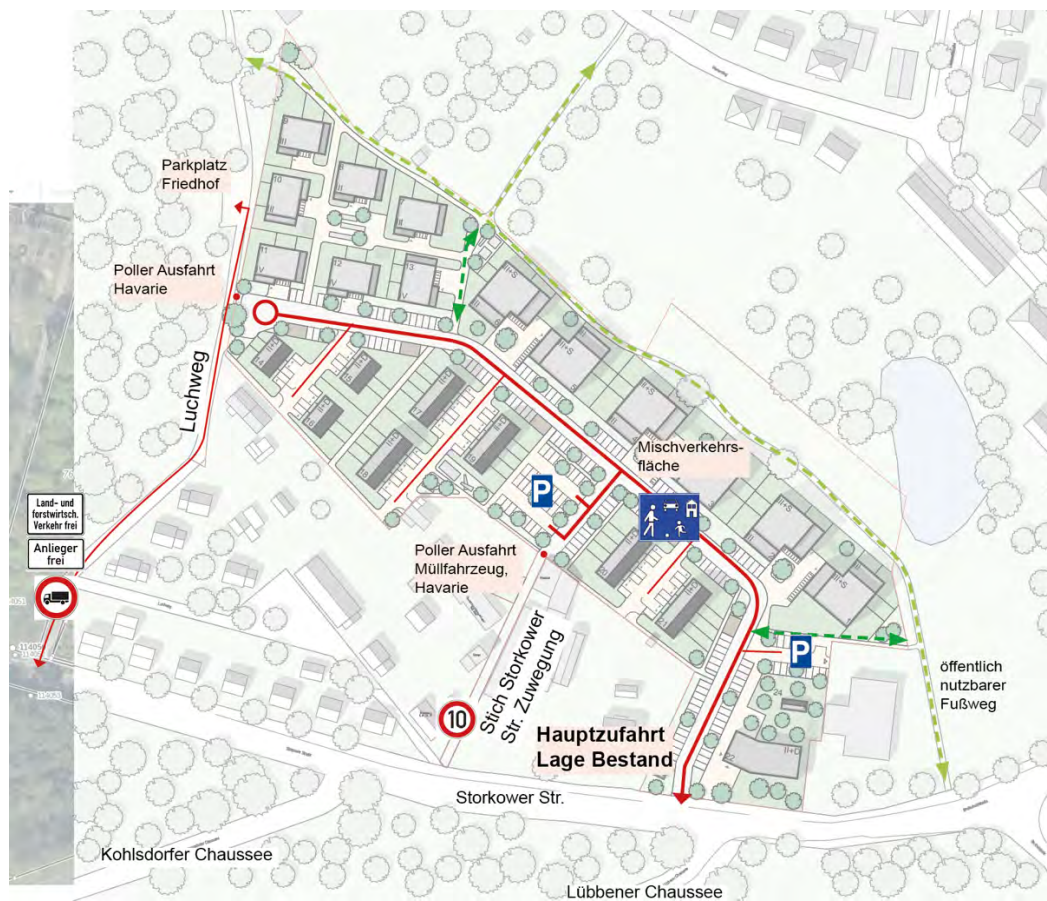


Abbildung 9: verkehrliche Erschließung (Quelle: SLF, Januar 2025)

Die Mischverkehrsfläche ist im Süden an die Storkower Straße angebunden, die Lage der Hauptzufahrt entspricht der heutigen Zufahrt. Eine weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit für den Havariefall besteht an der privaten Zuwegung an der Storkower Str. (Erschließungsstich für die Gewerbebetriebe) sowie am Luchweg. Die Einschränkung der Zufahrten soll über Poller gesichert werden.

Weiterhin bestehen für Fußgänger*innen zwei Anbindungen an den im Norden und Osten im angrenzenden Grünzug verlaufenden öffentlich nutzbaren Fußweg.

Für den B-Plan Nr. W33 „Wohnpark Luchwiesen“ in Beeskow wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, bei dem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen untersucht wurden (IBW Ingenieursdienstleistungen, Berlin, April 2025).

Es wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs ermittelt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen untersucht. Die Ermittlung der Auswirkungen erfolgte bezogen auf die geplante Anbindung der Planstraße 1 an die Storkower Straße.

Die geplante Nutzung des B-Plans Nr. W33 „Wohnpark Luchwiesen“ erzeugt demnach voraussichtlich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 834 Kfz-Fahrten/24 h werktags.

Der Verkehrszuwachs wurde auf das angrenzende Straßennetz verteilt, wobei 60% des Aufkommens stadteinwärts in östlicher Richtung fahren. Der anteilige Verkehrszuwachs auf dem Hauptverkehrsstraßennetz fällt mit 4,0% bis 5,6% insgesamt moderat aus.

In der Untersuchung wurde für die Zufahrt zum B-Plangebiet an der Storkower Straße die Qualität des Verkehrsablaufes nach dem HBS-Verfahren für die Zeiträume der stärksten Belastung berechnet. Demnach liegt der Knoten sowohl in der Früh- als auch Spätspitze auf der Storkower Straße auch mit dem Verkehrszuwachs aus dem B-Plangebiet im Bereich einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufes (Stufe A). Die Planstraße des B-Plangebietes liegt auch im Fall der größten Belastung in der Frühschpitze ebenfalls im Bereich einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufes.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen des B-Plangebietes zu keinen relevanten Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf des Hauptverkehrsstraßennetzes führen wird. Es sind keine Maßnahmen zur Verkehrsverbesserung erforderlich.

Bodensanierungsmaßnahmen

Für die Bodenuntersuchungen der Altlastenverdachtsfläche liegt ein mit der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmtes Untersuchungs- und Beprobungskonzept vor (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Juni 2026). Demnach erfolgt für den Wirkungspfad Boden-Mensch eine flächenrepräsentative Beprobung nach den Maßstäben der BBodSchV. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden an 12 repräsentativen Punkten Bodenproben analysiert.

Da davon ausgegangen wird, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchung und eine mögliche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen erst nach dem Satzungsbeschluss gem. § 9 Abs. 8 BauGB erfolgt, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Ein zusätzlicher Hinweis zur Kennzeichnung wird aufgenommen.

Über die Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit von Nutzungen wird vor Errichtung einer Wohnnutzung der Nachweis erforderlich, dass die Böden frei von Schadstoffen sind.

Weiterhin werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Beeskow und dem Projektträger Verpflichtungen des Eigentümers zur Bodensanierung für die geplanten sensiblen Nutzungen (u.a. Wohnen, Spielplätze) verbindlich geregelt.

Regenwasserbewirtschaftung

Planungsziel ist eine Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes, ein Anschluss an das städtische Regenwassernetz ist nicht vorgesehen.

In der Regel soll anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück versickern. Der für eine Versickerung einzuhaltende Grundwasserflurabstand von mind. 1,0 m kann bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 43,00 m ü. NHN und dem gem. Bodengutachten zu erwartende höchste Grundwasserstand (HGW) bei 42,15 ü. NHN nicht in allen Teilflächen eingehalten werden. Nach Angaben des Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft liegen für das Plangebiet keine ausreichenden Grundwasserstandsangaben vor, um den mittleren höchsten Grundwasserstand (mHGW) zu ermitteln. Daher wird bei der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption der HGW aus Messungen im Plangebiet unter Einbeziehung von Daten aus Grundwassermessstellen interpoliert werden.

Grundlage ist eine Altlastenfreiheit in den Versickerungsbereichen. Hierzu werden die Ergebnisse des Bodengutachtens (Fertigstellung Anfang viertes Quartal 2025) herangezogen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) vorgenommen.

Durch die geplante Dachbegrünung und die teilweise Verwendung von versickerungsfähigen Oberschichten bei Verkehrs- und Parkflächen soll eine Verdunstung und Versickerung von Regenwasser ermöglicht werden. Das Konzept sieht vor, dass das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen / Verkehrsflächen versickert wird. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden. Zur Sicherung eines ausreichenden Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m ist im mittleren und nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen. Dadurch könnten unter der Voraussetzung der Verwendbarkeit des Abbruch- und Aushubmaterials Abtransporte vermieden bzw. verringert werden.

Auf den Flächen des nördlich angrenzenden Tiergeheges können zum Schutz der Tiere keine Überflutungsflächen vorgesehen werden.

Eine vertiefende Planung und Abstimmung der Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.

Soziale Infrastruktur

Die Kinderbetreuung im Stadtgebiet wird durch vier Kindergärten mit insgesamt ca. 480 Plätzen und zwei Grundschulen sichergestellt. Mit der Kita „Kiefernzwerg“ (Kiefernweg 67, Entfernung ca. 300 m) sowie der Kita „Biene Maja“ (Rathenastr. 3, ca. 750 m Entfernung) bestehen ausreichende Angebote im direkten Umfeld.

Die Grundschulen „An der Stadtmauer“ (Breite Straße 25a, ca. 1.300 m Entfernung) und die „Theodor-Fontane-Grundschule“ (Theodor-Fontane-Straße 9, ca. 1.800 m Entfernung) liegen am westlichen und nördlichen Rand des Stadtkerns. Hier befinden sich auch eine Oberschule und ein Gymnasium.

5.2 städtebauliche Vertrag

Zwischen dem Grundstückseigentümer / Projektträger und der Stadt Beeskow werden über die Festsetzung des Bebauungsplanes hinausgehende Inhalte in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (z.B. Herstellung der Erschließungsanlagen, Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umsetzung von Bodensanierungsmaßnahmen sofern für eine Wohnnutzung erforderlich, Beibehaltung der Nutzbarkeit des Fußweges im Grünzug für die Allgemeinheit).

5.3 Flächenbilanz

	Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
	Planungsgebiet gesamt	33.269	100,0
	darunter		
1.	Bauland	27.785	83,2
	Allgemeines Wohngebiet	25.463	
	Mischgebiet	2.322	
2.	Verkehrsflächen	5.484	16,4
	- Verkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich (privat)	3.340	
	- Verkehrsflächen, Fuß- und Radweg (privat)	920	
	- Verkehrsflächen, Parkplatz (privat)	1.224	

II BEBAUUNGSPLAN

1 Begründung der Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 BauGB)

Entsprechend der Planungsziele für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Bauhof wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den südöstlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet ausgewiesen, da entlang der Storkower Straße Angebote für Versorgung und Dienstleistungen ermöglicht werden sollen.

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)

Im Planungsgebiet soll im Zuge der Nachnutzung des ehemaligen Bauhofes zum "Wohnpark Luchwiesen" Wohnraum geschaffen werden, der neben Staffelhäuser auch kleinteilige Wohnbebauungen (Townhouses) umfasst und eine soziale Mischung gewährleistet. Es sind überwiegend Mietwohnungen vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung wird in vier Baufeldern mit einer Fläche von ca. 2,4 ha allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird zur Sicherung einer hohen Wohnqualität ein Ausschluss von nicht verträglichen Nutzungen (z.B. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) festgesetzt:

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(TF 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht zulässig. Weiterhin entsprechen sie nicht den Zielen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers.

Mischgebiet

Auch im ca. 0,2 ha großen Mischgebiet an der Storkower Straße soll eine gebietsverträgliche Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**
- **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

(TF 2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und des nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) für die bestehende und geplante Wohnnutzung nicht zulässig. Aufgrund der geringen Flächengröße des Mischgebietes und der nahgelegenen Tankstelle sind die genannten Nutzungen nicht an diesem Standort geeignet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird für das Planungsgebiet eine Festsetzungskombination gewählt, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten gestalterischen Qualitäten und eine Flexibilität bei der weiteren Gebäude- und Freiraumplanung sichern soll. Weiterhin soll durch eine moderate Verdichtung ein sparsamer Umgang mit Boden erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Die Angaben der GRZ, GFZ sowie der Anzahl der Vollgeschosse sind der Planzeichnung und dem Festsetzungsschlüssel zu entnehmen.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeinen Wohngebiete (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) und Mischgebiete (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine durchschnittliche GRZ von 0,35 (9.725 m²) sowie eine GFZ von 1,0 (28.827 m²) erreicht. Bei den Kennwerten sind mögliche Staffelgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse mit zu berücksichtigen.

Baugebiet / Flächen	Grundstücks- fläche in m ²	Nutzungsmaß		Geschoss- zahl	Bauweise
		GRZ	GFZ		
- WA 1	6.277	0,35	1,1	IV	a1
- WA 2	6.314	0,35	0,7	III	a2
- WA 3	9.324	0,35	1,2	IV	a2
- WA 4	3.548	0,35	0,7	IV	a2
- MI	2.322	0,35	0,8	III	
Gesamtsumme	27.785				

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO gibt die durch Hauptanlagen zu überbauende Fläche im Baugrundstück an. Das Nutzungsmaß liegt für alle Baugebiete bei einer GRZ 0,35.

Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(TF 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können generell zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bzw. Hofflächen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Hierbei ist der zulässige Höchstwertes von 0,8 (GRZ) einzuhalten.

Aufgrund der für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet vorgesehenen Flächen für Stellplätze und versiegelte Hofbereiche ist der zulässige Versiegelungsanteil für Nebenanlagen zu erhöhen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche erhöht und eine Gesamtversiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht.

Die zulässige Gesamtversiegelung in den Baugebieten ist der Tabelle 3 zu entnehmen.

Baufeld	Größe in m ²	Festsetzung GRZ	max. zulässige Versiegelung Hauptanlagen in m ²	Überschreitung Nebenanlagen bis GRZ	max. zulässige Versiegelung Nebenanlagen in m ²	max. Gesamtversiegelung in m ²
WA1	6.277	0,35	2.197	0,60	1.569	3.766
WA2	6.314	0,35	2.210	0,60	1.579	3.788
WA3	9.324	0,35	3.263	0,60	2.331	5.594
WA4	3.548	0,35	1.242	0,60	887	2.129
MI	2.322	0,35	813	0,60	581	1.393
Summe	27.785	0,35	9.725		6.946	16.671

Tab. 3: Gesamtversiegelung Baugebiete

Die Gesamtversiegelung von ca. 21.059 m² (davon ca. 16.671 m² in den Baugebieten und von ca. 4.388 m² den geplanten internen Verkehrsflächen) liegt unterhalb der ermittelten Bestandsversiegelung ca. 25.600 m². Gegenwärtig sind ca. 76 % des Geltungsbereiches versiegelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO in den Baugebieten ermöglicht eine bauliche Umsetzung der im Entwicklungskonzept beispielhaft dargestellten Baustrukturen.

Gem. § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind Staffel- und ausgebaute Dachgeschosse, sofern Aufenthaltsräume möglich sind, als Geschosse zu zählen und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO zu berücksichtigen.

In den allgemeinen Wohngebieten bietet die festgesetzte GFZ 0,9 bis 1,2 eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Gebäudetypen.

Baufeld	Größe in m ²	Festsetzung GFZ	Anzahl Geschosse	GF gesamt in m ²
WA1	6.277	1,1	4	6.905
WA2	6.314	0,9	3	5.683
WA3	9.324	1,2	3	11.189
WA4	3.548	0,9	3	3.193
MI	2.322	0,8	2	1.858
Summe	27.785	0,96		28.827

Tab. 4: Geschossflächen Baugebiete

Die Dachgestaltung wird über eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift geregelt (siehe Punkt 1.11).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über eine erweiterte Baukörperausweisung bzw. Baufeldausweisung mittels Festsetzung von Baugrenzen.

Um eine dem Quartier angemessene Maßstäblichkeit in der Gebäudelänge zu sichern, werden Festsetzungen zur Bauweise aufgenommen (z.B. abweichende Bauweisen mit Längenbeschränkung).

Festsetzung von Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet erfolgte Ausweisung von Baufeldern mit Baugrenzen berücksichtigt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Konzeptentwicklung und Gebäudeplanung innerhalb der Baugebiete.

Abweichende Bauweise

Das neue Wohnquartier sieht entsprechend des städtebaulichen Konzeptes unterschiedliche Gebäudetypologien vor, die sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Um in Verbindung mit der Festsetzung von Baufeldern zu große Gebäudelängen zu vermeiden, besteht das städtebauliche Erfordernis zur Regelung der maximalen Gebäudelängen.

Für die abweichende Bauweise „a1“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.

(TF 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise „a2“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.

(TF 5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird mit der abweichenden Bauweise „a1“ für das nördliche allgemeine Wohngebiet WA 1, in dem 7 quadratische Baukörper geplant sind, eine Längenbeschränkung von 20,0 m bestimmt.

Für übrigen allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sieht die abweichende Bauweise „a2“ Gebäudelängen bis 25,0 m vor. Damit wird eine Bebauung mit Stadtvillen und Townhouses mit bis zu 5 Hauseinheiten ermöglicht.

Für das Mischgebiet ist keine Festsetzung einer Bauweise erforderlich, da die maximalen Gebäudelängen bereits über das ca. 30 m breite Baufeld geregelt werden.

1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für die geplanten Wohnnutzungen sowie sonstigen Funktionen erforderlichen Stellplätze sollen in Stellplatzanlagen entlang der Erschließungsstraße (ca. 125 St.) und in einem zentralen Parkplatz (ca. 32 St.) untergebracht werden. Weiterhin sind im Baufeld an den Gebäuden der Townhouses (ca. 34 St.) und zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet (ca. 14 St.) Stellplätze zugeordnet. Damit können pro Wohn- bzw. Hauseinheit mindestens ein Stellplatz angeboten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (z.B. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter) zulässig.

(TF 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten werden durch die textliche Festsetzung Nr. 6 die Randbereiche von Stellplatzanlagen und Garagen freigehalten. Damit soll eine Beeinträchtigung der Übergangsbereiche zum Landschaftsraum und zur südlich angrenzenden Bebauung durch Stellplatzanlagen vermieden werden.

Innerhalb der Flächen sind weiterhin Nebenanlagen wie Standorte für Müllbehälter sowie Grundstückszufahrten zulässig. Damit wird der erforderlichen Flexibilität für die konkrete Ausgestaltung der beidseitig der internen Verkehrsfläche gelegenen Randbereiche Rechnung getragen.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die interne Erschließung des Wohngebietes erfolgt über folgende private Verkehrsflächen:

Verkehrsberuhigter Bereich: Die ca. 7,0 m breite private Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche konzipiert,

Innerhalb der privaten Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Dadurch soll eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. Beidseitig der Mischverkehrsfläche liegen Stellplätze in Senkrechtaufstellung sowie Versickerungsmulden.

Auch der ca. 4,0 m breite bestehende Zufahrtsweg wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die mittig von der Storkower Str. ausgehende Zufahrt erschließt u.a. den Gewerbebetrieb in der Storkower Str. 3 und soll für das Plangebiet als Notausfahrt dienen. Die Fläche bleibt im Privateigentum des Projektträgers.

Parkplatz: Der zentrale Parkplatz für ca. 34 St. wird als private Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Fuß- und Radweg: Der bestehende ca. 2,0 m breite Weg entlang des Grünzuges wird als Fuß- und Radweg festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die Flächen sind Teil des Privateigentums des Projektträgers. Die Nutzung für die Allgemeinheit ist über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Dies erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung der Verkehrsflächen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 13).

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Mittels Durchgrünung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt und die Wohnqualität erhöht werden. Im Bebauungsplan Nr. W 33 werden folgende Festsetzungen zur Begründung der Grundstücke getroffen:

Maßnahmen zum Boden und Gewässerschutz

In den Baugebieten, die außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche liegen, ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.

(TF 7 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Befestigung von Stellplätzen und Fußwegen auf den Baugrundstücken nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgt. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert.

Aufgrund der Eintragung in das Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat" ist dies nur in der von der Kennzeichnung ausgenommenen Teilfläche im Mischgebiet (Flurstück 849) möglich. Durch die Einschränkung soll eine Versickerung von Niederschlagswasser und mögliche Gefährdung des Grundwasser ausgeschlossen werden.

Im ersten Quartal 2025 erfolgt eine vertiefende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche. Auf Grundlage der Ergebnisse ist eine Bodensanierung zur Nutzung als Wohnbaufläche mit Flächen für Versickerung vorgesehen und ein Nachweis zur Vereinbarkeit mit dem Grundwasserschutz zu erbringen. Im Bebauungsplan soll dann entsprechend die textliche Festsetzung Nr. 7 angepasst und ergänzt werden, um auch in den übrigen Teilflächen eine versickerungsfähige Gestaltung von Flächen zu berücksichtigen.

Mindestbegrünung

In den Baugebieten sind je 450 m² Baugrundstücksfläche ein großkroniger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu

pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Baumpflanzungen gem. textliche Festsetzung Nr. 10 können angerechnet werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

(TF 8 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Baugebiete sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung, je 450 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine Durchgrünung im Plangebiet entsteht. Für die allgemeinen Wohngebiete zusammen entspricht dies bezogen auf die Baugrundstücksgröße einer Pflanzverpflichtung von 56 Bäumen, für das Mischgebiet von 5 Bäumen. Obst- und Laubbäume sind dabei typische Elemente des Siedlungsgebietes. Eine Anrechnung der Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen gem. textliche Festsetzung Nr. 10 ist berücksichtigt.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm festgesetzt. Die Maßnahme dient somit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden.

Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(TF 9 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur klimatischen Entlastung wird für die Neuplanungen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Erhöhte Baukosten werden durch einen verringerten Betrag für die Einleitung des Niederschlagswassers mit zunehmender Zeit kompensiert. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Eine Substratschicht von 6 cm bietet für eine extensive Dachbegrünung Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

Die Festsetzung bezieht sich auf besonders zur Begrünung geeignete Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 15° Dachneigung.

Die für die Dachflächen erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Aufbauten, Technikflächen, Brandschutzstreifen) und Dachfenster, Terrassen werden hiervon ausgenommen. Eine Überlagerung mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Begrünung Stellplatzanlagen

Innerhalb der Baugebiete und der in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegenen Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dabei ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

(TF 10 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 10 dient der Gliederung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie bei Neuanlage von Stellplatzanlagen der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen (geringer Grundwasserflurabstand) wird die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste Bäume empfohlen.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Planstraße 1 und 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(TF 11 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Sicherung der Nutzung der privaten Mischverkehrsflächen Planstraße 1 und 2 für die Allgemeinheit erfolgt über die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Innerhalb der Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Dadurch soll eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. Von der Fläche erfolgt eine beidseitige Erschließung der Stellplatzanlagen (Senkrechtaufstellung).

Das Erschließungskonzept sieht Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten von der Storkower Str. vor. Die zentral gelegene Zufahrt an der Storkower Str. soll für das Plangebiet nur als Notüberfahrt genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept wurde im Zuge der Brandschutzkonzeption mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(TF 12 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung des bestehenden Fuß- und Radweges am Grünzug erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechtes. Es bestehen bereits entsprechende Baulasten zugunsten der Allgemeinheit.

1.8 bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow" geführt. Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eine Kennzeichnung.

Zur Umsetzung der Wohnnutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W33 wird folgende bedingte Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt:

Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

(TF 13 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Es liegt ein mit der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmtes Untersuchungs- und Beprobungskonzept vor (Juni 2025). Nach Vorliegen der Analysenergebnisse der vertiefenden Bodenuntersuchung wird eine Auswertung der Untersuchungen vorgenommen. Aufgrund des Umfangs wird mit einem Abschluss Anfang viertes Quartal 2025 gerechnet. Eventuell vorzunehmende Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorgenommen.

Durch die Festsetzung Nr. 13 wird gewährleistet, dass vor der geplanten Wohnnutzung der Boden zu untersuchen und ggf. zu sanieren ist, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanes Nr. W33 wird die Umsetzung von erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen ebenfalls gesichert.

1.9 sonstige Festsetzungen

Die Einteilung der bestehenden Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Straßenraumgestaltung wurde mit der

Stadt Beeskow vorabgestimmt, im weiteren Planverfahren erfolgt eine Konkretisieren.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(TF 14 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.10 Pflanzliste

Die Pflanzliste (Abschnitt Bäume und Sträucher) berücksichtigt ausschließlich eine Auswahl an gebietseigenen Gehölzen. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste als Empfehlung soll ein abgestimmtes Siedlungsbild ermöglichen und außerdem eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna gewährleisten.

1.11 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Das Planungsziel zur Schaffung einer städtebaulich und gestalterischen Qualität für das neue Wohnquartier erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan. Darüber hinaus sollen durch örtliche Bauvorschriften Störungen des Siedlungsbildes durch verunstaltende Gestaltung von Gebäuden verhindert werden.

Bei den Vorschriften wird eine gewisse Gestaltungsfreiheit der Bauherren als auch ein Mindestmaß an Regelungen für ein angestrebtes einheitliches Siedlungsbild berücksichtigt. Durch die Vorschriften soll weiterhin den Belangen der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB) Rechnung getragen werden.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Stadt Beeskow für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO.

1. Dachform

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens der Hälfte der Länge von zwei Außenwänden von mindestens zwei Metern auszubilden.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens einer Außenwand von mindestens zwei Metern auszubilden.

Das städtebauliche Konzept sieht am Randbereich des Grünzuges Gebäudehöhen von bis zu drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Gem. § 2 Abs. 6 BbgBO

ist hierfür im Bebauungsplan eine Festsetzung von vier Vollgeschossen in Verbindung mit einer Regelung zur Dachgestaltung erforderlich (siehe bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1).

Für die beiden Teilbereiche WA 2 und WA 4 sind zweigeschossige Townhouses mit ausgebautem Satteldach geplant. Für das WA 2 erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung über die Festsetzung von drei Vollgeschossen in Verbindung mit einer Regelung zur Dachgestaltung (siehe bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Nr. 1.2). Im WA 4 wird eine Flexibilität bei möglichen viergeschossigen Gebäudetypologie beibehalten.

2. Dacheindeckung

Glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig.

Der festgelegte abgestimmte Material- und Farbkanon innerhalb der Dachdeckung soll ein harmonisches Siedlungsbild ermöglichen.

3. Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen.

Vorzugsweise sollten Nebenanlagen in die Hauptgebäude integriert werden, um einen unbebauten Freiraum sicherzustellen. Freistehende Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen.

4. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.

Um Verunstaltungen des Siedlungs- und Ortbildes in Baugebieten durch Werbeanlagen zu vermeiden (z.B. im Zuge der Ansiedlung von privaten Dienstleistungsbetrieben), werden diese hinsichtlich Anzahl, Standort und Anordnung innerhalb des Gebietes eingeschränkt.

1.12 Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Beeskow.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallge-

gegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, die über die Festsetzungsanforderungen hinaus gehen, wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

4. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sind erforderlich, um Gefährdungen für die zuvor behandelten Tierarten so weit wie möglich zu reduzieren.

Maßnahme VASB1 Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Bau-feld-freimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Maßnahme VASB2 Kontrolle auf Lebensstätten

Bei einer Bau-feld-beräumung innerhalb der Verbotszeiträume (1. März bis 31. September) hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Maßnahme VASB3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielsweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen sogenannte Bri-se-Soleil gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme)

Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen. Sie müssen vor Beginn der geplanten Arbeiten wirksam sein.

Bei der Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren ist generell zu beachten, dass sich diese in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden. Der Anbringungsort muss frei anfliegbar sein. Die Nisthilfen und Quartiere sind an der regen-/wetterabgewandten Seite (bevorzugt in süd-/südöstlicher Richtung) in einer Höhe von mindestens 4,00 m zu montieren (artspezifische Angaben der Hersteller beachten).

Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.

Maßnahme ACEF4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Arten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme VASB2) artspezifisch künstliche Nisthilfen, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 an den Gehölzen der Umgebung zu realisieren. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Gehölzfläche vorhanden, in die kein Eingriff vorgesehen ist. Die Bäume weisen eine hinreichende Größe auf, um Nisthilfen zu montieren.

1.13 Kennzeichnung

Die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow" geführt.

Aufgrund der Eintragung in das Bodenbelastungskataster ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat" gekennzeichnet.

Bis Ende viertes Quartal 2025 erfolgt eine vertiefende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche. Auf Grundlage der Ergebnisse ist eine Bodensanierung zur Nutzung als Wohnbaufläche mit Flächen für Versickerung vorgesehen und ein Nachweis zur Vereinbarkeit mit dem Grundwasserschutz vorzulegen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Gewerbestandort gewährleisten. Un- bzw. untergenutzte Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt und zusätzliche Versiegelungen vermieden.

Durch die Errichtung von innerstädtischen Wohntypologien mit umgebenden Grünflächen soll attraktiver und bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Beeskow bereitgestellt werden.

Durch die Planung von ca. 200 WE erforderliche Plätze für die Kinderbetreuung sollen durch die bestehenden Kindergärten im Stadtgebiet untergebracht werden. Mit der Kita „Kiefernzwerg“ (Kiefernweg 67, Entfernung ca. 300 m) sowie der Kita „Biene Maja“ (Rathenastr. 3, ca. 750 m Entfernung) bestehen ausreichende Angebote im direkten Umfeld.

Der Bedarf an Grundschulplätzen soll ebenfalls über bestehende Grundschulen im Innenstadtdistrikt gedeckt werden.

2 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Durch die Stadt Beeskow entstehen voraussichtlich keine Folgekosten, da die Unterhaltung der privaten Verkehrsflächen durch den Projektträger erfolgt.

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird über die von der Storkower Str. abgehende interne Planstraße ausreichend verkehrlich erschlossen.

Grundsätzlich wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgelöst. Aufgrund der bestehenden guten Anbindung an das Straßennetz ist von einer verkehrstechnischen Machbarkeit der Planung auszugehen.

Ein zusätzlicher Ausbau des ÖPNV-Angebotes (Verlegung Bushaltespunkte) wird aufgrund der geringen Wohnungsanzahl als unrealistisch eingeschätzt.

4 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Entwicklung der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche ermöglicht. Hierdurch wird einer Zersiedelung durch die Ausweisung von neuen Baugebieten auf noch nicht durch Besiedelung beanspruchten Flächen entgegengewirkt. Durch die Schaffung kompakterer Siedlungsstrukturen kann dem Klimaschutz entsprochen werden, indem Wege verkürzt und damit eine Verringerung durch den Verkehr resultierende CO² Emissionen erreicht wird.

Durch eine Durchgrünung des Quartiers und eine Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwassers werden klimawirksame Maßnahmen geplant. Bei der weiteren Quartiersplanung soll eine umweltfreundliche und CO²-arme Energieversorgung umgesetzt werden (u.a. Einbeziehung von Geothermie und Photovoltaik).

5 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Während der Bauphase werden Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen, z.B. durch Materiallager. Der Grundwasserflurabstand liegt relativ dicht unter der Geländeoberkante. Eine Unterkellerung ist ggf. nicht vorgesehen. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern. Im Rahmen von Baumaßnahmen können für den Baustellenbetrieb typische und auf die Bauzeit beschränkte Emissionen, wie z.B. Staub und Baulärm, entstehen.

Im weiteren Planverfahren werden Angaben zu möglichen Bauphasen gemacht. Es ist eine stufenweise Entwicklung des Plangebietes vorgesehen. Um die Anwohnenden zu entlasten, soll der Baustellenverkehr über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen.

IV Fachbeitrag Natur und Landschaft

1 Einleitung

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Ein Ausgleich von Eingriffen ist bei Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind auch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Belange von Natur und Umwelt zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Es ist darüber hinaus – wie bei jedem Bauleitplan – der Nachweis zu führen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht in einer Weise berührt werden, dass die Planung ggf. nicht realisierbar und damit nicht erforderlich ist.

Der hier vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreibt den gegenwärtigen Zustand des Plangebiets, den Eingriff infolge der Planung und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Er beinhaltet zudem Maßnahmen, um den Eingriff zu vermeiden, abzumildern oder auszugleichen.

Im Hinblick auf den Artenschutz wird ein separater Artenschutzbeitrag erarbeitet. Dessen wesentliche Inhalte werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zusammenfassend dargestellt.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtkerns von Beeskow. Erschlossen wird das Plangebiet über die Storkower Straße, welche südlich des Plangebietes verläuft. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 748, 751 tlw., 752, 758, 849, 856, 1019 tlw., 1021 tlw. und 1145 tlw. der Flur 5, Gemarkung Beeskow. Die Fläche des Plangebietes umfasst 3,3 ha.

Die Fläche diente ehemals als Bauhof. Es befinden sich u.a. Hallenbauten, Lagerräume, Garagen, ein altes Heizhaus (Ruine), ein Pumpenhaus, ein Autohandel, ein Funkturm und eine Trafostation befinden. Das Gelände ist durch Betonbeläge stark versiegelt und wird teilweise als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Mittig des Plangebietes verläuft ein 4 m breiter Weg nach Süden zur Storkower Straße. Dieser dient derzeit als Anliegerstraße für die dortigen Anwohner. In den Randbereichen befinden sich Baum- und Strauchbestände.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Grünzug mit einem Grabenverlauf „Luchgraben“, welcher in das stehende Gewässer ableitet. Des Weiteren verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein ausgebauter Weg für Spaziergänger und Fahrradfahrer. Im Süden befindet sich ein Wohngebiet, welches direkt an die

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stellplätze sind entlang des Straßenverlaufs angeordnet. Hinzu kommen eine große Stellplatzfläche in der Mitte des Gebiets und kleinere Flächen zwischen den Gebäuden, um die Bedarfe an Stellplatzflächen im Plangebiet abdecken zu können. Für die Müllentsorgung sollen dezentrale Abfallstandort hergestellt werden.

SLF / SLB

werden. Dies und die Gliederung der PKW-Stellplätze durch Baumpflanzungen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 33 soll die bestehende Bebauung auf dem Gelände des Bauhofes zurückgebaut und neue Wohngebäude sowie wohnverträgliche Gewerbenutzungen, z.B. eine Tagepflegereinrichtung, sowie unterschiedliche Dienstleistungen errichtet werden. Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- ♦ Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- ♦ Verkehrsflächen und
- ♦ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ♦ Mischgebietsflächen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den geplanten Gebäuden.

1.1 FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Planung	Flächengröße in m²	GRZ I und II	bebaubar in m²	nicht bebaubar in m²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.277	0,60	3.766	2.511
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.314	0,60	3.788	2.526
Allgemeines Wohngebiet WA 3	9.324	0,60	5.594	3.730
Allgemeines Wohngebiet WA 4	3.548	0,60	2.129	1.419
Mischgebiet	2.322	0,60	1.393	929
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	3.341	0,80	2.673	668
private Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	920	0,80	736	184
private Verkehrsfläche (Parkplatz)	1.224	0,80	979	245
Summe	33.270		21.059	12.211

Bestandsversiegelung in m² **25.552**

	Anteil in %
Versiegelung im Bestand	77%
Versiegelung durch die Planung	63%

Tab. 3: Flächenbilanz

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Versiegelungsgrad im Bestand höher ist als nach Umsetzung der Planung. Demzufolge werden mehr Flächen zurückgebaut und weniger Flächen versiegelt. Dadurch entsteht ein Kompensationsüberschuss von ca. 4.490 m².

2 Relevante Ziele des Umweltberichtes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Fachgesetze

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐
BNatSchG § 30: gesetzlicher Biotopschutz	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.							
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 18: Schutz bestimmter Biotope	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54 Abs. 4 Wassergesetz Brandenburg: Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen.	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐
Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG)	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐
Baumschutzsatzung Stadt Beeskow § 2 Abs. 1-3: Ziel dieser Satzung ist es, Bäume die nach Maßgabe dieser Satzung geschützt sind, zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgD-SchG)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
§§ 1, 7, 9 und 11: Schutz von Denkmälern, Anzeige- und Erhaltungspflicht							

Tab. 3: Fachgesetze

2.2 Fachplanung

2.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)⁵ enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird fortgeschrieben.

Folgende Entwicklungsziele werden für das Plangebiet formuliert: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- ♦ Arten und Lebensgemeinschaften: Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- ♦ Boden: Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
- ♦ Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz; Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150 mm/a)
- ♦ Klima / Luft: größere Siedlungen (Wirkungsräume)
- ♦ Landschaftsbild: Aufbau und Entwicklung des Landschaftsbildes/ bewaldet; schwach reliefiertes Platten- und Hügelland
- ♦ Erholung: Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit; Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung

Die vorgenannten Entwicklungsziele entsprechen nicht der Vorortsituation. Beim Vorhabenstandort handelt es sich um eine Siedlungsfläche, welche bereits stark versiegelt und bebaut ist. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch das Orts- und Landschaftsbild durch eine lockere Wohnbebauung sowie Durchgrünung aufgewertet.

2.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die in dem LEP HR enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den Gesamtraum Berlin- Brandenburg verbindlich. Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, so dass Ziele verbindliche Vorgaben bilden und nicht der Abwägung unterliegen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verordnung über den LEP HR wurde für Brandenburg am 13.05.2019 bekannt gemacht und ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Der LEP HR weist die Stadt Beeskow als Mittelzentrum (Z.3.6 LEP HR) aus und hat gleichzeitig den Status als zentraler Ort. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Z 3.6 Abs. 4). Das Plangebiet liegt innerhalb von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Die Planung folgt dem Gebot der Innenentwicklung und entspricht den Zielen des LEP HR.

2.2.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder Spree

Im Landschaftsrahmenplan wird der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Landkreis Oder-Spree flächendeckend dargestellt und beurteilt. Er ist ein Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Er erfasst und bewertet Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild. Der Landschaftsrahmenplan hat den Stand von 2021.

Karte 1/ Biotope: Das Plangebiet wird als Biotoptyp Siedlungsfläche und Sonderbiotop deklariert. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet die Kennzeichnungen „Laubgebüsch, Feldgehölz, Alleen und Baumreihen“.

Karte 2/ Tiere und Pflanzen: Nördlich des Plangebietes wird ein Stillgewässer, Fließgewässer mit dem Lebensraum des Teichmolches dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsbiotop eingestuft.

Karte 3/ Boden: Im Plangebiet befinden sich Gley-Braunerden und eine Altlastenverdachtsfläche.

Karte 4/ Grund- und Oberflächenwasser: Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des Wasserschutzgebietes, im Bereich mit hoher Empfindlichkeit des Grundwassers und einer hohen Grundwasserneubildungsrate von > 150 mm/a. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. In der Kartendarstellung befindet sich zudem die Symbolik für eine Altlastenverdachtsfläche.

Karte 5/ Klima, Lufthygiene, Lärm: Industrie/Gewerbeflächen, nördlich des Plangebiets befindet sich ein Bereich mit hohem Grundwasserstand (≤ 1 m).

Karte 6/ Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung: Siedlungsbereiche (nicht bewertet), Laubgebüsch und Feldgehölze sowie Alleen und Baumreihen (nördlich des Plangebietes).

Karte E1: Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept:

- ♦ **Zielkonzept Arten und Lebensgemeinschaften:** Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen (insb. An und in Gebäuden lebende Arten)
- ♦ **Zielkonzept Landschaft:** Erhalt von Siedlungsfreiflächen für die wohnungsnahe Erholung
- ♦ **Zielkonzept Wasser: Vermeidung von Stoffeinträgen in Gebieten mit erhöhter Grundwassergefährdung**
- ♦ **Zielkonzept Klima:** Erhalt von Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion

Karte E 2: Schutzgebiete: Keine Aussagen

Karte E3: Biotopverbund: Biotopverbund Klein- und Niedermoore: Kernfläche Niedermoor/ Feuchtgrünland (nördlich des Plangebietes)

Karte E4: Anforderungen an Flächennutzer und andere Fachplanungen: WSG Zone III, Sicherung der Trinkwassergewinnung, Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser (teilweise das Plangebiet betreffend); Erhalt und Förderung der Kleingewässer als Kernflächen im Biotopverbundsystem und Lebensraum für gefährdete Amphibienarten und Erhalt und Förderung naturnaher Stillgewässer (nördlich des Plangebietes)

2.2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow (Stand 1999), ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche und im Bereich des Straßenabschnittes Storkower Straße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht nur teilweise den Zielen des Flächennutzungsplanes. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden, ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

3 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertungen gemäß den Vorgaben in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, d.h. Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische

Vielfalt, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen.

3.1 Schutzgut Klima und Luft

Infolge der Festsetzungen eines Bebauungsplanes können Flächennutzungen verändert werden, die sich unter Umständen auf das örtliche Kleinklima auswirken können.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5°C bis 20°C. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Beeskower Platte, einer naturräumlichen Haupteinheit im Brandenburgischen Heide- und Seengebiet (D12) und gehört zur Haupteinheitengruppe Nr. 82 Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet.

Das regionale Klima der Beeskower Platte (Code 824) wird durch folgende Werte beschrieben [SCHULTZE 1955]:

- ♦ Jahresmitteltemperatur: 8,0 °C.
Temperaturmittel der Extremmonate: -1,0 °C im Januar /
18,0 °C im Juli.

- ♦ Jährliche Niederschläge: 530 – 575 mm

Die Stadt Beeskow zählte im Jahr 2023 zu den drei besonders trockenen Orten in Deutschland.⁵

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation und Bebauung.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die bereits überwiegende Bebauung mit Gebäuden und angrenzenden Park- und Lagerflächen sowie verdichtete Bebauung im näheren Umfeld (Wohnbebauung) lediglich geringfügig beeinflusst.

Der nördlich gelegene Teil des Plangebietes im Bereich der Grünflächen sowie die Flächen darüber hinaus stellen eine Kaltluftentstehungsfläche dar.

Bewertung der Schutzgüter Klima und Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung sind geprägt durch Siedlungsbebauung, die mit verschiedenen strukturierten Grünflächen

⁵ https://www.dwd.de/DE/wetter/thema_des_tages/2023/10/2.html

durchsetzt ist. Im Bereich der Grünbestände entsteht ein günstiges örtliches Kleinklima mit relativ geringer Belastung durch Extremtemperaturen und Schadstoffeinträge. Insbesondere der nördliche Teil des Plangebiets weist einen größeren Gehölzbestand auf, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Weiter nördlich befindet sich zudem ein stehendes Gewässer mit Zulauf aus dem Luchgraben. Insgesamt gelten die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes klimafunktional als Belastungsgebiet. Gleichzeitig wirken die in den Randbereichen bestehenden Baum- und Strauchbestände entlastend auf die lufthygienische Situation im Plangebiet.

Im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Im Plangebiet handelt es sich um Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten.

Für die Untersuchung der bestehenden Baugrundverhältnisse wurden am 11.07.2023 insgesamt 10 Rammkernbohrungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

„Die Deckschichten im Bereich der Bohransatzpunkte bestehen unterhalb der Betonversiegelung aus mineralischen bauschuttdurchsetzten Auffüllungen, welche in Abhängigkeit der Lage der Bohransatzpunkte eine Tiefe von 0,50 – 1,00 m u. GoK erreichen. Danach folgen bis zur Erkundungsendteufe ausschließlich nicht-bindige Sande der Bodengruppe SE, deren Kornspektrum von schwach fein- bis grobsandig reicht. [...] In Auswertung der geologischen Karte grenzt das Untersuchungsgebiet an ein Niedermoortorfgebiet an, welches im Rahmen der Untersuchungen jedoch nicht angetroffen wurde.“ (ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG, 10.2023)

Bodengüte

Hinsichtlich der Bodengüte sind im Plangebiet Bodenzahlen von vorherrschend von <30 zu erwarten.

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung sind auch abhängig von der Dichte

der Vegetation. Für das Plangebiet sind keine Angaben zu Wind- und Wassererosionsgefährdung vorhanden.⁶

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Wenn gleich im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree eine Altlastenverdachtsfläche im Plangengebiet dargestellt wird.

Im Rahmen der Abbruchuntersuchung wurde festgestellt, dass die mineralischen Baurestmassen gefährliche Abfälle enthalten. Im Bereich des Luchweges befindet sich zudem ein Öllager.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale und Verdachtsflächen bekannt.

„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Bewertung der Schutzgüter Fläche und Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung stark versiegelt und überformt. Der Anteil der Versiegelung aus Gebäuden, Stellplätzen, Lagerflächen und Straßen liegt bei rund 70 %. Lediglich im Randbereich im Norden, Westen und Südwesten befinden sich größere unversiegelte Flächen, welche teilweise mit Bäumen bestanden sind. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind geeignet, das anfallende Niederschlagswasser Vorort zu versickern. Das Grundwasser ist aufgrund der Bodeneigenschaften empfindlich gegenüber Stoffeinträgen.

3.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige

⁶ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Bestand, Bewertung, Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich im hydrologischen Großraum der nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete und im hydrologischen Teilraum der Beeskower Platte.

Grundwasser

Das Grundwasser ist im Untersuchungsraum überwiegend ohne Nässeinfluss und verbreitet mittleren Grundwassereinfluss und nach Norden hin durch einen vorherrschend hohen Grundwasserstand gekennzeichnet. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist aufgrund der sandigen Böden als sehr bis extrem hoch einzustufen ($>300\text{cm/d}$). Der Grundwasserleiter ist weitgehend unbedeckt (GWL 1.1) in den Niederungen und Urstromtälern. Das Grundwasser stand zum Zeitpunkt der durchgeführten Rammkernsondierungen zwischen 1,70 – 2,10 m unter Geländeoberkante.⁷

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Luchgraben Beeskow. Dieser führt in das nördlich angrenzende stehende Gewässer und wird durch den Wasser- und Bodenverband Mittlere Spree bewirtschaftet.

Hochwassergefährdung

Im Plangebiet befinden sich keine Hochwasser- oder Risikogebiete.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Beeskow vom 27.01.2025).

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Die Wasserbindung wird im Plangebiet als gering und z.T. sehr gering ($<13\text{ Vol. \%}$) beschrieben. Die Wasserdurchlässigkeit ist als sehr hoch ($> 300\text{ cm/d}$) eingestuft worden⁸. Wassererosionen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der weitgehend ungedeckten Grundwasserleiter, besteht die Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind geeignet, das anfallende Niederschlagswasser Vorort zu versickern.

⁷ Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Oktober 2023

⁸ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

3.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu bewahren, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

3.4.1 Biotope

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimagesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- ♦ die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- ♦ bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- ♦ bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984].

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Im Bereich des Plangebietes handelt sich laut Karte um einen „Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald“ (Code G 20).

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Die Biotope des Plangebietes wurden im Juli kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypen-schlüssel [LUA 2004] verwendet. Im Anhang befindet sich eine Biotopkarte.

Reale Vegetation/Biotoptypen

03110 vegetationsfreie Sandflächen

Entlang des nördlich gelegenen Fußweges befinden sich weitgehend vegetationsfreie Sandflächen. Innerhalb dieser Flächen stehen eine Linde (Tilia) und Robinie.



Abbildung 11: Blickrichtung Wildgehege (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

05160 Scherrasen/ 051602 Scherrasen mit Baumbestand

Im südlichen Plangebietsabschnitt, um die bestehenden Gebäude, befinden sich gepflegte und regelmäßig gemähte Rasenflächen. Teilweise befinden sich hier u.a. Baumbestände wie Ulmen (Ulmus), Kiefern (Pinus), Eschen (**Fraxinus excelsior**), Eichen (**Quercus robur**), Buchen (**Fagus**), Linden (**Tilia**) und Birken (Betula pendula).



Abbildung 12: Scherrasenflächen mit Gehölzbestand an der Storkower Straße (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

07102 Laubgebüsche frischer Standorte/ 07110 Feldgehölz

Entlang der nördlichen Wegeverbindung befinden sich beidseitig Feldgehölz- und Strauchbestände. Hierbei handelt es sich um Silberweiden (**Salix alba**), Erlen (*Alnus*), Spitzahorn (**Acer platanoides**), Robinien (*Robinia*) und Bergahorn (**Acer pseudoplatanus**). Im Unterwuchs befinden sich unter anderem Weißdorn (*Crataegus*), Brommbeere (**Rubus sect. Rubus**) und Immergrün (*Vinca*). Ein gleichartiger Bestand wächst auf einer Ablagerungsfläche im westlichen Plangebiet.



Abbildung 13: Feldgehölzbestand im Norden im Bereich der Tiergehege (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

07150 Baumgruppen

Im südlichen Abschnitt an der Storkower Straße befindet sich eine Fläche mit mehreren Baumbeständen. Hierbei handelt es sich um Spitzahorn (*Acer platanoides*) und eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*).



Abbildung 14: : Baumgruppen an der Storkower Straße (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

10270 gärtnerisch gestaltete Freiflächen/ 10272 Anpflanzung von Sträuchern

Im Bereich der Gebäudebestände wurden verschiedene Pflanzungen vorgenommen. Im Bereich der südlichen Fläche (10272) wurden u.a. Birken (*Betula pendula*) Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kiefern (*Pinus*) und Koniferen gepflanzt.

10273 Formhecken

Innerhalb der gärtnerisch angelegten und regelmäßig gemähten Grünflächen (05610/051602/10270) befinden sich Zierhecken. Hierbei handelt es sich u.a. um Spierstrauch-Formhecken.

12310 Gewerbefläche (Gebäude)/ 12320 Gewerbebrache (Gebäude)

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch die bestehenden Gewerbebauten (u.a. Hallen, Werkstätten, Heizhaus, Fahrzeugrampen, Garagen, Lagerräume) auf dem Gelände. Es handelt sich um einen ehemaligen Bauhof, welcher aktuell durch ein Autohaus und Dienstleistungsunternehmen genutzt wird. Hierbei handelt es sich aber nur um temporäre Nutzungen. Der überwiegende Teil des Bauhofes liegt jedoch brach.



Abbildung 15: Brachliegende Gewerbehalle im Plangebiet (Stadt Land Brehm, Juli 2024)



Abbildung 16: Altes Heizhaus mit Halle und Funkmast im Hintergrund (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

12642 teilversiegelte Parkplätze/ 12643 versiegelte Parkplätze

Das Plangebiet ist durch zahlreiche versiegelte Flächen wie Parkplätze gekennzeichnet. Diese sind durch überwiegend Betonplatten gekennzeichnet. Im nord-östlichen Plangebietsabschnitt sind die Parkplatzflächen teilversiegelt (Rasengittersteine).



Abbildung 17: Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen (Stadt Land Brehm, Juli 2024)



Abbildung 18: Betonierte Innenhofbereiche mit Parkplätzen (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fuß- und Radweg ist durch Splitt befestigt.



Abbildung 19: Nördlicher Wegabschnitt entlang der Gewerbehallen (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

12653 teilversiegelter Weg

Der Beginn des Fuß- und Radweges ist im Nordwesten auf einem kleinen Abschnitt durch Großpflastersteine gekennzeichnet und geht dann in eine Splittdeckschicht über.

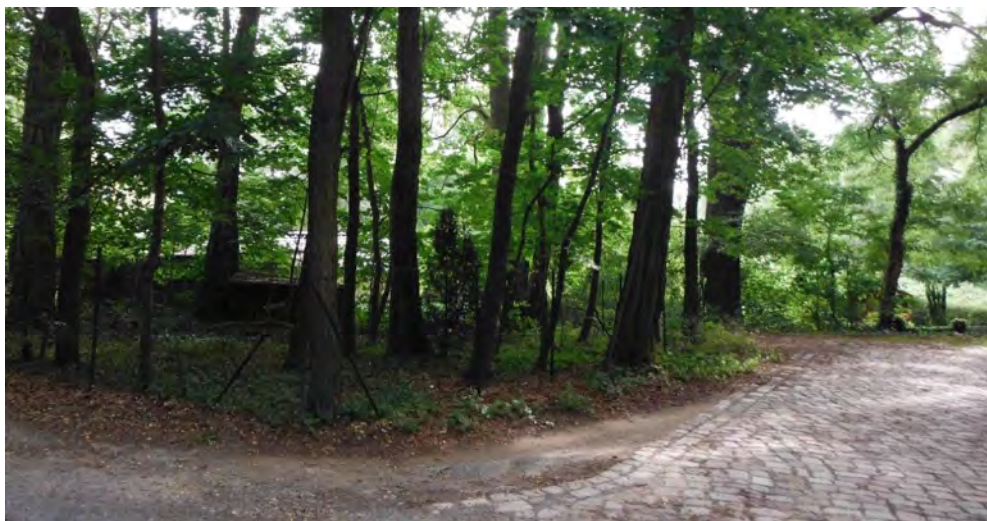


Abbildung 20: Wegeführung im Nordwesten (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

12654 versiegelter Weg

Die Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes sind betoniert.



Abbildung 21: Betonplattenweg vom Gewerbegebiet zur Storkower Straße (Stadt Land Brehm, Juli 2024)

1.1.1 Tierwelt

Im Plangebiet wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) ⁹ erstellt. Dazu fanden mehrere Geländebegehungen von Anfang Mai bis Anfang Juli 2024 statt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet auf potentielle Lebensräume für die artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht und Sichtbeobachtungen von Tieren notiert. Darüber hinaus sind verfügbare Quellen ausgewertet worden. Als Datengrundlagen wurden, neben den im Quellenverzeichnis benannten, herangezogen:

- ♦ Liste vom im Land Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH -Richtlinie (LUA RW 7 03/2008)
- ♦ Verbreitungskarten aus dem Internethandbuch zu Arten des Anhang IV der FFH -RL (www.ffh-anhang4.bfn.de)
- ♦ Daten Herpetofauna der AGENA e.V. (www.herpetopia.de)

Relevanzprüfung

Die potenzielle Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben wird dabei zunächst anhand der Verbreitung der Art innerhalb relevanter räumlicher Zusammenhänge geprüft. Nur Arten, die zumindest gelegentlich (z.B. als Durchzügler, im Rahmen ihrer Migration oder zum Überwintern) den betroffenen Landschaftsraum besiedeln, können überhaupt durch das Vorhaben betroffen werden.

⁹ Stadt-Land-BREHM: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan W33 v. 30.09.2024

Es werden im Rahmen der Relevanzprüfung die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

- ♦ die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- ♦ die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- ♦ deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Trockenrasen) und
- ♦ deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst. Nicht ausgeschlossen konnte im Plangebiet das Vorkommen der europarechtlich geschützte Arten/Artengruppen der Fledermäuse und Vögel.

Bestandsdarstellung

Fledermäuse

Um ein Vorkommen von Fledermäusen abzuschätzen, wurden die Verbreitungskarten des BfN sowie der Bericht zu Fledermäusen in Brandenburg (Teubner et al. 2008) ausgewertet. Der Untersuchungsraum befindet sich im MTBQ 3851 (NW) bzw. im geographischen Gitter (10 km) E461 N323. Auf Grund der geringen Entfernung des UR zum nächsten Blattquadranten werden die Aussagen zum MTBQ 3851 (NO) sowie dem geogr. Gitter (10 km) E460 N323 ebenfalls berücksichtigt.

Von den 18 in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten sind 13 Arten in den Verbreitungskarten vermerkt. Die Gebäude sowie die Bäume im Untersuchungsraum bieten jedoch nur für 6 Fledermausarten (siehe AFB) einen potentiellen Lebensraum. Es sind zahlreiche Spalten und Nischen vorhanden, die als Sommerquartier genutzt werden können.

Vögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden 5 Begehungen im Vorhabensbereich im Zeitraum von Anfang Mai bis Anfang Juli 2024 vorgenommen. Neben der Ermittlung des Artenspektrums war es insbesondere das Ziel, wiederkehrend nutzbare Nist- oder Brutstätten festzustellen, die durch das Vorhaben einer Beeinträchtigung unterliegen könnten. Die Nachweise erfolgten durch Verhören von Rufen und Gesang sowie durch Sichtbeobachtung. Dabei erfolgte im Zuge der Begehungen eine wiederholte visuelle Kontrolle des Gehölzbestands auf mögliche Höhlen, Nester und künstliche Nisthilfen.

Insgesamt wurden 25 Brutvogelarten festgestellt. Von denen konnten 11 Arten innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet werden (siehe AFB).

Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien.

Naturnähe

- ♦ Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

Gefährdung

- ♦ Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

- ♦ Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten

Trittsteinfunktion

- ♦ Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

- ♦ Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Naturnähe

- ♦ Die Biotoptypen des Plangebietes werden als gering naturnah eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der umgebenden Siedlungsflächen relativ starker Störungen ausgesetzt sind.

Insgesamt sind die Biotoptypen des Plangebietes als naturfern einzustufen. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Bebauung

mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie der umgebenden Siedlungsflächen relativ stark verändert sind. Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Brandenburg als nicht gefährdet eingestuft.

Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Die Regenerierbarkeit ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben.

3.5 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch bereits bebaute und stark versiegelte Flächen geprägt und wird vorwiegend gewerblich genutzt. Das Plangebiet ist in die umgebene Siedlungsbebauung eingebunden. Landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet sind die Baum- und Strauchbestände in den Randbereichen, welche gleichzeitig das Plangebiet von der Wohnbebauung abschirmen. Die baulichen Anlagen liegen seit Längerem brach und sind dem Verfall ausgesetzt. Die Gebäude bzw. teilweise Ruinen stellten einen städtebaulichen Missstand dar und wirkten negativ auf das hiesige Orts- und Landschaftsbild.

Erholungsnutzung findet im Plangebiet im nördlichen Plangebietsabschnitt durch Spaziergänger statt. Hier verläuft ein Fuß- und Radweg.

Das gewerblich genutzte Gelände steht in Privateigentum und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es hat keine Funktion für die öffentliche Erholung.

Bewertung der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild als gering eingestuft. Die Baum- und Strauchbestände sind die landschaftlich-städtebaulich dominanten Elemente im Plangebiet. Erholungsnutzung findet durch Spaziergänger aus den umliegenden Siedlungsbereichen im nördlichen Bereich des Plangebietes statt.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sach- und Kulturgüter.

3.7 Schutzgut Mensch

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Kapitel verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante, lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 3.1 (Schutzgut Klima/Luft) hingewiesen.

Erholungsnutzung hängt vom Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft ab und steht daher im engen Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes (s. Kapitel 3.5).

Hinsichtlich vorhandener Lärmimmissionen ist der Verkehrslärm von der Storkower Straße zu nennen. Im Rahmen des Lärmaktionsplanes der Stadt Beeskow ist ein Teil des Plangebietes mit Pegelwerten zwischen 55-60 dB (A) am Tag dargestellt.

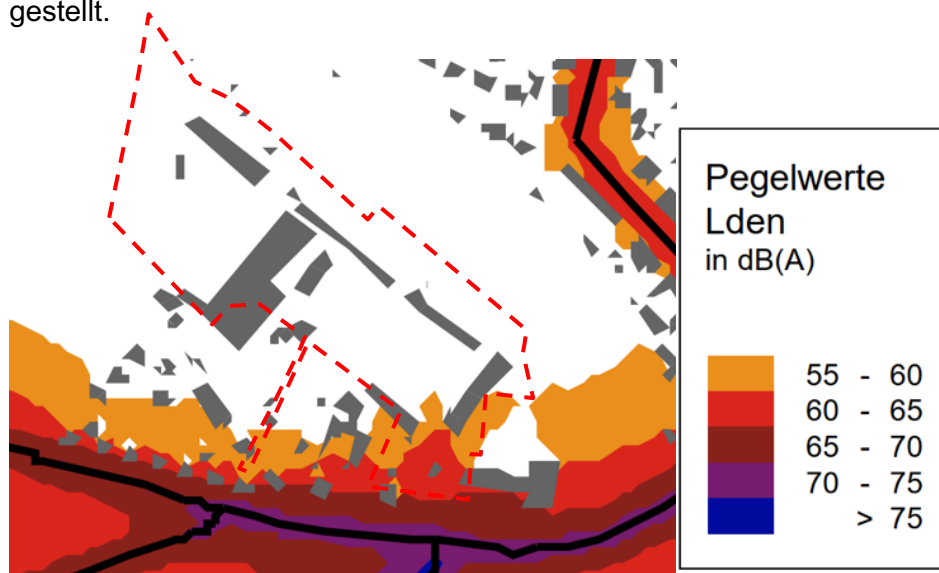


Abbildung 22: Auszug Lärmaktionsplan Stadt Beeskow (Hoffmann & Leichter)

In diesem Bereich findet voraussichtlich keine Wohnnutzung im Plangebiet statt. Weitere, geringfügigere Emissionen gehen vom betrieblichen Lieferverkehr des Mischgebietes aus beziehungsweise von den an- und abfahrenden Mitarbeitern.

Insgesamt sind im Plangebiet keine Immissionen hinsichtlich Luft, Gerüche und Licht bekannt. Das Plangebiet ist bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt.

3.8 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.



Abbildung 23: Lage zu Schutzgebieten des Naturschutzrechtes

In geringer Entfernung zum Plangebiet befinden sich folgende Schutzgebiete:

- ♦ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Spreewiesen südlich Beeskow
- ♦ Landschaftsschutzgebiet „Schwielochsee“
- ♦ Naturschutzgebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

4.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baustellenverkehr kommt es temporär zu erhöhten Immissionsbelastungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu teils bebauten Flächen mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- und Freiflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Gleichzeitig wird durch den Rückbau der großflächig versiegelten Flächen das Wärmespeichervermögen reduziert und es ist mit positiven Effekten zu rechnen.

Durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von neuen Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen. Das Mikroklima wird sich im Vergleich zur Bestandsbebauung nur wenig ändern bzw. ist eher mit positiven Effekten zu rechnen, da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet verringert und eine hohe Durchgrünung vorgesehen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen ergeben sich durch den betriebsbedingten Verkehr (Bewohner, Besucher). Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs dieser Verkehre, nicht zu erwarten.

4.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt wird es zu einer Verdichtung und Versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baubetrieb und Baukehrbetrieb kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes (zulässige Versiegelung). Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass bis zu 63 % ha Fläche neu überbaut oder versiegelt werden können. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung von 77 % ergibt sich für das Plangebiet keine Mehrversiegelung. Es wird mehr Fläche zurückgebaut, als neu versiegelt wird. Des Weiteren sind im Rahmen der Baumaßnahmen bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, da sich im Bereich des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen befinden. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und behördlich abgestimmt.

Das **Schutzgut Fläche** ist von der Planung nicht betroffen, da das Grundstück bereits der menschlichen Nutzung unterliegt und als Siedlungsfläche einzustufen ist. Die Intensität baulicher Nutzung wird etwas verringert.

Negative Eingriffe durch die Bebauung sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind regelmäßig Bestimmungen einzuhalten, die eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes z.B. durch Verschmutzungen verhindern sollen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Bebauung verursacht keine Mehrversiegelung im Plangebiet. Insgesamt wird mehr versiegelte Fläche zurückgebaut, wodurch das Niederschlagswasser Vorort besser versickern kann.

Um die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet weiter zu unterstützen, sollen die Fußwege im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Sickermulden und Rigolen gefasst und versickert. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und Aussagen im Fachbeitrag ergänzt.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung werden durch den **Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland** wahrgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist abwassertechnisch im Grundsatz erschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwassergefährdende Nutzungen und Gefährdungen des Grundwasserkörpers sind aufgrund der angestrebten Nutzung (Wohnen) nicht zu erwarten.

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Entsorgungsleitungen abgeführt.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Baubedingte Auswirkungen

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriffsbereich im Plangebiet umfasst den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten, rot schraffierten Bereich. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 32.962 m². Die nicht vom Eingriff betroffenen Flächen bleiben erhalten und werden nachfolgend nicht mitbilanziert.



Abbildung 24: Eingriffsgebiet / Biotopkarte

Der Eingriff in den Biotopbestand umfasst eine Fläche von 6.861 m². Hierbei handelt es sich um siedlungstypische Biotope wie Scherrasen, gärtnerisch angelegte Flächen und Baum- und Strauchbestände, siehe nachfolgende Tabelle. Die Biotope werden durch neue Wohn-, Misch- und Verkehrsflächen überplant und überwiegend beseitigt. Die markanten und erhaltenswerten Baumbestände sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Eingriffe in den Baumbestand und deren Ersatzpflanzungen richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow und sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Bestand Biotope im Eingriffsbereich		Eingriffe Biotope
Code	Bezeichnung	Fläche in m²
05160/051602	Scherrasen/ Scherrasen mit Baumbestand	2.193
07102	Laubgebüsche frischer Standorte	1.671
07110	Feldgehölz	1.722
07150	Baumgruppen	130
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen	190
10272	Anpflanzung von Sträuchern	955
Summe		6.861

Tab. 3: Eingriff Schutzgut Biotope

Gleichzeitig werden die im Plangebiet versiegelten, teilversiegelten Flächen zurückgebaut. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 25.552 m². Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt gesenkt und die nicht überbaubaren Flächen und teilweise vorher versiegelten Flächen gärtnerisch angelegt. Insgesamt werden rund 12.211 m² begrünt. Darüber hinaus werden die Dachflächen auf den Gebäuden im WA 1, WA 3 und MI extensiv begrünt (ca. 3.217 m²). Die Baugebiete werden durch neue Baumpflanzungen begrünt und die PKW Stellplätze durch Baumpflanzungen gegliedert. Insgesamt können dadurch in den Wohngebieten 56 Bäume und im Mischgebiet 5 Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus sind plangebietsinterne Wegeflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tierwelt

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Im AFB wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Nach erfolgter Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten wurden mögliche Betroffenheiten der potenziell vorkommenden relevanten Arten geprüft. Dabei handelt es sich um Fledermäuse und Brutvögel des Gebiets.

Es zeigte sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können. Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatznistkästen für den Verlust von Brutplätzen angebracht. Die genaue Anzahl der Ersatzkästen wird auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Maßnahme VASB2 (Kontrolle auf Lebensstätten) ermittelt.

Unter der Voraussetzung, dass die in Kap. VI 5 genannten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sind im Geltungsbereich des Vorhabens derzeit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt.

Die Gewährung einer Ausnahme ist nicht erforderlich.

Einer Realisierung des Vorhabens stehen somit grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen treten in Form von Baustellenverkehr auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen verändern wird.

Die geplanten Gebäude fügen sich jedoch aufgrund ihrer höhenmäßigen Festsetzung in die nähere Umgebung des Wohngebietes und der näheren Umgebung ein. Zwischen den Gebäuden werden neue Wegestrukturen angelegt sowie zahlreiche Baumpflanzungen vorgenommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Die Dachflächen im WA 1 und WA 3 werden zudem extensiv begrünt.

Durch die vorgesehenen Wegeverbindungen wird das Plangebiet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Für die Bewohner des Plangebietes werden dezentrale Spielplatzflächen errichtet. Insgesamt ist durch den Rückbau des Bauhofes und die hochwertige Neugestaltung und Durchgrünung durch eine gebietsverträgliche Wohnbebauung mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet wird durch die Wege und öffentlichen Verkehrsflächen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

4.1.7 Schutzgut Mensch

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vom Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Dennoch wirken die baubedingten Emissionen nur über einen begrenzten Zeitraum.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Neubebauung mit Wohngebäuden und die Herstellung von neuen Wegebeziehungen wird das Plangebiet in Teilen für die Allgemeinheit geöffnet. Das Vorhaben bietet zudem zukünftig ein Naherholungspotenzial, von dem nicht nur die Anwohnerschaft der neuen Wohngebäude, sondern auch die Öffentlichkeit profitiert. Es wird neuer Wohnraum geschaffen. Die Planung sieht den Bau unterschiedlicher Haustypologien vor. Unter anderem soll dadurch auch Wohnraum für Senioren geschaffen werden. Die Wohnungen werden überwiegend barrierefrei in einem qualitativ hochwertigen Umfeld errichtet. Durch die zusätzliche, gute verkehrstechnische Erreichbarkeit des Plangebietes ist zukünftig von einem hochwertigen Wohnstandort auszugehen. Unter Berücksichtigung der erläuterten Aspekte kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben im Wesentlichen positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der An- und Abfahrtswege kommen. Mit Konflikten ist nicht zu rechnen. Im Rahmen des Verfahrens wurde die verkehrliche Erschließung konkretisiert.

4.1.8 Gesamtbewertung der Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Neubautätigkeiten verbunden sein. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- ♦ Voraussichtlich Verlust von kleineren Vegetationsflächen in den Randbereichen und ggf. Einzelbäume
- ♦ Entsiegelung von Flächen, Reduzierung des bestehenden Versiegelungsgrades um ca. 12 %
- ♦ Rückbau alter Gebäudesubstanzen und Altlastenbeseitigung
- ♦ Erhöhung der Durchgrünung im Plangebiet durch die Neupflanzung von Bäumen, Dachbegrünung auf Teilen der Gebäude
- ♦ Herstellung luft- und wasserdurchlässiger Wegebefestigungen
- ♦ Verbesserte Einbindung des Geländes in die bestehende Wohn- und Siedlungsbebauung
- ♦ Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung bereits bebauten Gebiete, im Sinne des flächensparsamen Umganges mit Grund und Boden

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Die Planung fügt sich vielmehr in die Umgebungsbebauung ein und der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird reduziert. Die Eingriffe in den Vegetationsbestand können durch neue Baumpflanzungen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Das Ort- und Landschaftsbild wird sich durch die neuen Gebäude und den Abriss des Betriebshofes positiv verändern und trägt damit gleichzeitig zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes zum Schutzgut Mensch bei.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden die bestehenden Gebäude und die Baum- und Vegetationsbestände erhalten bleiben. Eine Nutzungsänderung würde sich nicht ergeben und das Plangebiet würde weiterhin brach liegen bzw. nur extensiv genutzt werden.

4.3 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten, da sich bspw. der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung um 12 % verringern wird.

4.3.1 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar.

4.3.2 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern,

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.

Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand geringfügig erhöhte Emissionen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die An- und Abfahrtszeiten, bei denen es zu erhöhten Emissionen durch den KFZ-Verkehr (Zu- und Anlieferung, Verkehr durch die Anwohner, Müllabfuhr) kommt.

Die Abfälle und Abwässer werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umfang mit Energie,

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z.B. Solaranlagen) ist möglich. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

4.3.4 Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts.

Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

4.3.5 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Neubautätigkeiten verbunden sein.

Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- Eingriff in Vegetationsflächen (Schutzgut Biotope) im Umfang von 0,7 ha

- Beeinträchtigung/Verlust von Lebensräumen für Tiere (nach derzeitigem Kenntnisstand Brutvögel, Fledermäuse in Folge von Gebäudeabrissen).

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingt Maßnahmen

Reduzierung der Vegetationsbeseitigung auf das Notwendigste sowie Renaturierung ehemaliger Baustellenflächen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Durch die Sicherung und **Pflanzung** von Bäumen wird das Plangebiet durchgrünt. Dies trägt zur Verbesserung der Luft- und Klimaverhältnisse bei und bindet gleichzeitig Stäube.

Förderung naturnaher Verdunstungs- und Versickerungsverhältnisse durch die Festsetzung, dass Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, und durch die vorgesehene Dachbegrünung des Plangebietes.

Betriebsbedingte Maßnahmen

-keine-

5.2 Schutzgut Fläche und Boden

Bauzeitliche Maßnahmen

Flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen. Sorgfältige Trennung und Lagerung von abgetragenen Ober- und Unterböden im Plangebiet.

Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Die bereits vorhandene Bebauung aus Gebäuden und Nebenanlagen wird zurückgebaut und Altlasten beseitigt. Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet reduziert und weniger Fläche baulich genutzt.

Betriebsbezogene Maßnahmen

-Keine-

5.3 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet möglich.

Bauzeitliche Maßnahmen

Sorgfältige Wartung der Maschinen und der Baustofflager. Sicherung des Gewässers vor Beschädigungen, z.B. Verbot des Befahrens von Uferbereichen. Vermeidung von Grundwasserfreilegungen (im Plangebiet herrschen hohe Grundwasserstände vor) und stofflichen Einträgen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Grundwasserschonende Bauweise und Dachbegrünung. Wege sollten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Eine Durchgrünung mit Bäumen trägt zur Verbesserung der Speicherkapazitäten der Böden bei und verhindert das Austrocknen von Böden.

Betriebsbezogene Maßnahmen

Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

5.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

5.4.1 Biotope

Baubedingte Maßnahmen

Während der Bauzeit sind alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen.

Weitere bauzeitliche Maßnahmen sind eine naturschutzfachlich sinnvolle Standortwahl der Baustellen sowie der Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen. Die Wiederherstellung von strukturreichen Standorten nach Baustellenende sowie die Sicherung der Umgebung von bedeutenden und empfindlichen Biotopen vor Befahren und Ablagerungen von Erdmassen und Baustoffen.

Anlagenbezogene Maßnahmen

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die auf den Bauflächen vorhandenen Biotope des Plangebietes beseitigt. Allerdings werden keine hochwertigen Biotope (Scherrasenflächen mit teilweisem Gehölzbestand) in Anspruch genommen.

In den Biotopbestand im Plangebiet wird in einem Umfang von etwa 0,7 ha eingegriffen. Gleichzeitig erfolgt ein Rückbau der Gebäude und versiegelten Flächen, wodurch der Versiegelungsgrad um 12 % reduziert wird. Das Gelände wird durch Baumpflanzungen (min. 50 Bäume) durchgrünt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (WA 1 bis 4 und MI) werden gärtnerisch angelegt (ca. 1 ha). Struktureiche Altbaumbestände sollen erhalten bleiben und gleichzeitig werden die Tierlebensräume (Wildgehege) von Bebauung freigehalten.

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

5.4.2 Tierwelt

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sind erforderlich, um Gefährdungen für die zuvor behandelten Tierarten so weit wie möglich zu reduzieren.

Maßnahme VASB1 Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Maßnahme VASB2 Kontrolle auf Lebensstätten

Bei einer Baufeldberäumung innerhalb der Verbotszeiträume (1. März bis 31. September) hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Maßnahme VASB3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen sogenannte Brisse-Soleil gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme)

Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vor-

haben sicherzustellen. Sie müssen vor Beginn der geplanten Arbeiten wirksam sein.

Bei der Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren ist generell zu beachten, dass sich diese in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden. Der Anbringungsort muss frei anfliegbar sein. Die Nisthilfen und Quartiere sind an der regen-/wetterabgewandten Seite (bevorzugt in süd-/südöstlicher Richtung) in einer Höhe von mindestens 4,00 m zu montieren (artspezifische Angaben der Hersteller beachten).

Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.

Maßnahme ACEF4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Arten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme VASB2) artspezifisch künstliche Nisthilfen, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 an den Gehölzen der Umgebung zu realisieren. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Gehölzfläche vorhanden, in die kein Eingriff vorgesehen ist. Die Bäume weisen eine hinreichende Größe auf, um Nisthilfen zu montieren.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bauzeitliche Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

Anlagenbezogene Maßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einerseits einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Gleichzeitig wird das Gelände auf der anderen Seite aufgewertet und die Missstände beseitigt. Die Vorhabenfläche wird in die nähere Wohnsiedlungsbebauung eingebunden und durch zusätzliche Baumpflanzungen durchgrünt.

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den verursachten Eingriff insgesamt zu kompensieren. In der Gesamtbewertung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Betriebsbezogene Maßnahmen

- Nicht zutreffend

5.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten

einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.

5.7 Schutzgut Mensch

Bauzeitliche Maßnahmen

- Nicht zutreffend-

Anlagenbezogene Maßnahmen

Herstellung neuer Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit und die Bewohner des Quartiers.

Betriebsbezogene Maßnahmen

Insgesamt ergeben sich durch die Planung auch hinsichtlich des Schutzguts Mensch eher positive Auswirkungen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen auf dem Verzicht der Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes.

6.1 Standortalternativen

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zur Nachnutzung des Geländes durch eine Wohnbebauung und damit verbundenen Rückbau der alten Gebäude des Bauhofes sind an den Geltungsbereich gebunden. Daher stehen keine Standortalternativen zur Verfügung.

6.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden mehrere Konzeptideen entwickelt und mit der Stadt Beeskow vorabgestimmt.

Innerhalb des Planungsprozesses wurden für das Plangebiet folgende Ausführungsalternativen untersucht und bewertet:

- Verkehrserschließung mit Anbindung an den Luchweg: Aufgrund von möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung am Luchweg und dem Ausbauerfordernis der Zufahrt zur Storkower Straße wurde eine gebündelte und flächensparende Erschließung über die bestehende Zufahrt aufgenommen.

- Reduzierung der Wohngebietsflächen und Erweiterung von Freiflächen: Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes des ehemaligen Bauhofes sind umfangreiche bodenordnende Maßnahmen erforderlich (u.a. Rückbau Gebäude und Bodenversiegelung, Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastung, Sanierungsmaßnahmen). Aufgrund der wirtschaftlichen Anforderungen für die genannten Maßnahmen ist eine entsprechende bauliche Nutzung erforderlich. Tiefgaragen sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes mit erheblichen Kosten und

Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Zur Umsetzung des Planungsziels der Schaffung von Mietwohnraum mit entsprechenden Stellplatzangeboten wurde eine ausgewogene Bebauungsstruktur erstellt.

6.3 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB beziehen sich auf Auswirkungen, die unbeschadet der Regelung des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und i, das sind:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

6.4 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben. Die Stadt Beeskow ist für die Umsetzung und Funktionskontrolle der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Baugebieten verantwortlich.

Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB).

6.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Werden die im vorigen Kapitel genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzogen, verringert sich für die Schutzgüter der flächenhafte Eingriff gegenüber dem Bestand. Die Bilanz wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Artenschutz- und Entwässerungsgutachtens, ergänzt. Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen im Plangebiet zu rechnen.

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung, Min- derung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Boden Fläche	Ver- und Entsie- gelung	Baustelleneinrich- tung auf versiegel- ten Flächen, Ver- wendung luft- und wasserdurchlässi- ger Beläge im Be- reich von Wegen	Entsiegelung von Flächen und Rück- bau von Gebäu- den, Reduzierung des Versiege- lungsgrades um ca. 14 %, Boden- sanierung/ Altas- tenbeseitigung	Kein Eingriff
Wasser	Ver- und Entsie- gelung	Versickerung soll im Plangebiet erfol- gen, Schutz des Grund- und Ober- flächenwassers vor Schadstoffeinträ- gen während der Bauzeit	Entsiegelung von Flächen und Rück- bau von Gebäu- den, Reduzierung des Versiege- lungsgrades um ca. 14 %	Kein Eingriff
Arten und Bio- tope	Vegetationsflä- chenverlust 0,7 ha	Baustelleneinrich- tungen auf versie- gelten Flächen, Bauzeitenbe- schränkung, Kon- trolle auf Lebens- stätten, Schutzmaßnah- men an Gebäuden	Anpflanzung von Bäumen in den Baugebieten und im Bereich der Parkplätze, Dach- begrünung und Herstellung gärt- nerisch gestalteter Flächen. Anbrin- gen von Nisthilfen	Eingriff kann im Plangebiet vermieden bzw. ausge- glichen wer- den
Klima und Luft	Ver- und Entsie- gelung		Entsiegelung, Er- halt und Pflanzung neuer Bäume, Re- duzierung des Ver- siegelungsgrades um ca. 14 %, Her- stellung einer Dachbegrünung	Kein Eingriff
Landschafts- bild	Veränderung des Orts- und Land- schaftsbildes durch Neubebau- ung	Erhaltung der vita- ler Gehölze, Pflan- zung von an der Storkower Str. Bäumen, Erhalt und Schaffung von Sichtbeziehungen zum Grünraum, Begrenzung der Gebäudehöhe		kein Eingriff

Mensch	Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen infolge der Planung	Herstellung neuer Wegebeziehungen und Zugänglichkeit des Grundstückes	Voraussichtlich kein Eingriff
Kultur- und Sachgüter	Eingriffe in mögliche Bodendenkmale	Bei Funden sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.	Zu beachtende Hinweise bei Planung und Ausführung
			Kein Eingriff

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der landschaftspflegerische Fachbeitrag auf vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste) zurück.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Weitergehende landschaftsökologische Bewertungen und prognostizierte Auswirkungen auf das Lokalklima beruhen auf Einschätzungen oder allgemeinen Annahmen, wenn hierfür keine Fachgutachten vorlagen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt von Beeskow. Erschlossen wird das Gebiet über die Storkower Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 748, 751 tlw., 752, 758, 849, 856, 1019 tlw., 1021 tlw. und 1145 tlw. der Flur 5, Gemarkung Beeskow. Die Fläche des Plangebietes umfasst 3,33 ha.

Ziel und Zweck des B-Plans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung zur Errichtung eines Wohngebietes. Entsprechend den genannten Zielen soll das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den geplanten Gebäuden.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- ♦ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- ♦ Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- ♦ Verkehrsflächen und
- ♦ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird normalerweise von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.

Hierbei wurde freilich entschieden, eine regelgerechte Umweltprüfung durchzuführen. Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingegen abgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Insgesamt ist mit keinen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter zu rechnen. Betroffen sind zum einen der Baumbestand sowie die Tierwelt (Fledermäuse und Brutvögel). Die Beseitigung von Bäumen ist genehmigungspflichtig und regelt sich nach der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow. Hinsichtlich der Tierwelt werden geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

9 Rechtsgrundlagen

- ♦ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- ♦ Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)
- ♦ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- ♦ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 ([GVBl.I/24, \[Nr. 9\]](#), S.11)
- ♦ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- ♦ Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- ♦ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

- ♦ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- ♦ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
- ♦ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)

10 Quellen

Literatur

- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Mib (2024): Lageplan, Städtebauliches Konzept, Stand Juli 2024
- Stadt Land BREHM: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“. Königs Wusterhausen, Stand September 2024
- Stadt Land Fluss, Städtebau und Stadtplanung BDA (2024): Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“. Berlin, Stand Juli 2024

Internetseiten

<https://www.geoportal-beeskow.de/viewer2.php>

<https://apw.brandenburg.de/#>

<https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>

<https://geo.brandenburg.de/>

<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten>

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

<https://openstreetmap.de/karte/>

<file:///C:/Users/JB28-User/Downloads/klimaschutzkonzept.pdf>

<https://www.landkreis-oder-spree.de/Wirtschaft-Ordnung/Umwelt/Landschaftsrahmenplan/#>

V VERFAHREN

1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

1.1 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09. September bis einschließlich 10. Oktober 2024 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Planzeichnung in den Räumen des Rathauses der Stadt Beeskow aus. Es wurden insgesamt 7 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden insbesondere zu folgenden Themen und Inhalten der Planung Äußerungen gegeben:

- **Überdimensioniertes Bauvorhaben** (200 WE) führt zu Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Altanwohner an der Storkower Str.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Umwandlung des brachliegenden ehem. Bauhofes in ein Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern wird der innenstadtnahen Lage und einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie östliche Abschnitt der Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen von drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss für städtebaulich vertretbar bewertet. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brandenburger Bauordnung werden eingehalten.
- Aus Sicht der **Stadtentwicklung** wird die Umwandlung lagegünstiger, vakanter Gewerbeflächen in Wohnbauflächen in der Stadt Beeskow begrüßt: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- **Lärm- und Staubentwicklung durch Baumaßnahmen:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Baustellenverkehr wird über die bestehende Zufahrt an der Storkower Str. / Lübbener Chaussee erfolgen.
- Bisherige **Regenentwässerung** erfolgt über eine Regenwasserkanalisation in Richtung des Luchgrabens. Bei einer Abweichung des bisherigen Regenwasserkonzepts kann es zu einer Austrocknung der Teichanlage und Störung des Feuchtraumbiotopes kommen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Regenwasserableitung in den Luchgraben liegt keine Wasserbehördliche Genehmigung vor. Für die Baugebietsentwicklung erfolgt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, dass eine Retention auf Dach- und Grundstücksflächen im Plangebiet vorsieht.
- Durch die Planung werden **Habitate** u.a. für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vögel zerstört: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (September 2024). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Für Zauneidechsen wurde auf Grund fehlender Habitate ein Vorkommen ausgeschlossen, da keine kleinen vegetationsarmen, sonnenexponierten Bereichen, die von Zauneidechsen als Sonnenplatz genutzt werden können, vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der

übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können. Zum Schutz während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

- Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren verstößt nämlich gegen **EU Recht**: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Im B-Plan Nr. W 33 werden die Schutzgüter in einem Fachbeitrag Natur und Landschaft untersucht. Die angesprochene nachträgliche Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bezieht sich auf § 13b BauGB (Regelung wurde zum 01.01.2024 aufgehoben) und ist hier nicht relevant.
- Es wurden nicht alle **Baumstandorte** im Bebauungsplan berücksichtigt: Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Erhaltenswerter Baumbestand wird soweit möglich bei der Quartiersentwicklung erhalten. Der Baumbestand im zentralen Bereich kann aufgrund der Überlagerung mit Bau- und Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Bei einer Untersuchung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung wurde festgestellt, dass die Pappeln durch Fäulnis deutlich geschädigt sind. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden erteilt. Im Freiflächenkonzept wird der Erhalt und die Darstellung der Baumstandorte geprüft. Bei der Bewertung ist auch das teilweise zu erwartende geringen Baumalter bzw. Standfestigkeit im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht der Gehölze (Pappel, Birke, Robinie) zu berücksichtigen.
- Die geplante **Verkehrerschließung** über bestehende Zufahrten (Abzweig Storkower Straße und Luchweg) erfordert Straßenausbau und führt zu zusätzlichen Belastungen der Anwohnenden: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Verkehrerschließung wird angepasst. Das neue Wohnquartier wird über eine interne verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) erschlossen, die im Süden an die Storkower Straße angebunden ist. Die Lage der Hauptzufahrt entspricht der heutigen Zufahrt. Eine weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit für den Havariefall besteht an der privaten Zuwegung an der Storkower Str. (Erschließungsstich für die Gewerbebetriebe) sowie am Luchweg. Die Einschränkung der Zufahrten soll über Poller gesichert werden. Veränderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Damit werden keine zusätzlichen Verkehre auf dem Luchweg und an der mittigen Zufahrt entstehen.
- Anbindung des Wohngebietes an den **Verkehrsknoten Storkower Straße/ Lübbener Chaussee** wird aufgrund eines unübersichtlichen Kreuzungsbereiches (versetzte Straßen) kritisch eingeschätzt: Wird zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Lübbener Chaussee / Storkower Str. ist von der neuen Zufahrt gut einsehbar, so dass von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Kreuzungsbereiches ausgegangen wird. Die Lage entspricht der bestehenden Zufahrt. Von Fachbehörden liegen hierzu keine Einschränkungen vor.
- Von der **Spielhalle** sind zu einem geplanten Kinderspielplatz Schutzabstände einzuhalten: Wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden angepasst. Der Spielplatz wird zugunsten von dezentralen Spielflächen an dem Wohnquartier verlegt.

Weitergehende Ausführungen sind der Abwägungstabelle der Verfahrensakte zu entnehmen.

1.2 Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB unterrichtet. Darüber hinaus wurden sie gebeten, Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29. August 2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 10. Oktober 2024 zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 17 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 1 Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 6 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungsplanes - Entwurf April 2025 - und dessen Begründung mit Fachbeitrag Natur und Landschaft einbezogen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

Stellungnahmen der Fachabteilungen der Kreisverwaltung Oder-Spree, untere Bauaufsichtsbehörde:

- Gem. Umweltamt Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und dem Bauordnungsamt Aufgabengebiet Altlasten ist der ehem. Bauhof als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Der Hinweis wird berücksichtigt, für die Altlastenverdachtsfläche wird durch einen Gutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) vorgenommen. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan berücksichtigt. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung der Verdachtsfläche. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung und einer entsprechenden Bodensanierung wird davon ausgegangen, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren die Kennzeichnung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises nicht weiter erforderlich ist. In einem städtebaulichen Vertrag sollen zwischen der Stadt Beeskow und dem Projektträger Verpflichtungen des Eigentümers zur Bodensanierung für die geplanten sensiblen Nutzungen (u.a. Wohnen, Spielplätze) verbindlich geregelt werden.
- Das Umweltamt Sachgebiet untere Wasserbehörde weist aufgrund des Altlastenverdachts auf eine erforderliche Versiegelung von Wegeflächen sowie auf den geringen Grundwasserflurabstand hin. Die Hinweise werden berücksichtigt und bei dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die konkrete Quartiersplanung berücksichtigt.

- Gem. Umweltamt Sachgebiet untere Naturschutzbehörde bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken. Da das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Prüfung der Eingriffsregelung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Gem. Bauordnungsamt Aufgabengebiet Bauleitplanung ist der FNP der Stadt Beeskow gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anregung wird berücksichtigt. Weiterhin wird zur Wahrung der Gebietsart des allgemeinen Wohngebietes der Nutzungsplan gem. BauNVO angepasst.
- Durch die Brandschutzdienststelle werden Aussagen zur Löschwasserversorgung gefordert. Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Angaben des Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland ist zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserentnahme von 96m³/h aus 2 Hydranten ein Ringschluss der neu zu errichtenden Wohngebietstrinkwasserleitung zwischen der Zufahrt im Bereich des Verwaltungsgebäudes und dem Luchweg notwendig. Da der Wasser- und Abwasserzweckverband diese Leitung dann in seinen öffentlichen Leitungsbestand übernimmt, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert.
- Die Verkehrstechnische Erschließung über private Verkehrsflächen ist näher zu begründen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die interne Erschließungsfläche wird ausschließlich für das neue Wohngebiet genutzt und übernimmt als Mischverkehrsfläche auch eine Erschließungsfunktion für die beidseitigen Stellplatzflächen. Auf Grundlage dieser Funktionen erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche.

Durch den Wasser- und Abwasserzweckverband für Beeskow und Umland wurde auf die laufenden Abstimmungen mit dem Eigentümer zur Anpassung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Angaben in der Begründung ergänzt.

Der Wasser - und Bodenverband "Mittlere Spree" weist darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Entwässerung nicht bei dem Verband liegt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet soll über Mulden sowie Mulden-Rigolen erfolgen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes von min. 1,0 m wird über Geländemodellierungen sichergestellt. Eine Einleitung in umliegende Grundstücke bzw. den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Das Landesamt für Umwelt weist auf Lärmauswirkung bestehender Gewerbebetriebe sowie Geruchsentwicklung ausgehend vom Tiergehege in direkter Nachbarschaft auf die geplante Wohnnutzung hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die am Rand des Plangebietes bestehenden Gewerbebetriebe sind durch die Einhaltung von Betriebszeiten Werktag / tagsüber als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu bezeichnen. In der direkten Nachbarschaft befindet sich bereits eine Wohnnutzung. Durch die Anordnung der Stellplatzanlage im Plangebiet wird ein Abstand zum Gewerbebereich geschaffen. Durch die Gewerbebetriebe werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen. Weiterhin wird ausgeführt, dass in dem nordöstlich angrenzenden

Tiergehege ein geringer Tierbesatz (Damm- und Rehwild) besteht und am nördlichen Rand bereits bestehende Wohnnutzungen (Wiesenring) an dem Tiergehege liegen. Entsprechend wird von keinen Geruchskonflikten ausgegangen.

Durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg NL Ost Hauptsitz Frankfurt (Oder) wird für eine Anbindung über den Luchweg eine fachgerechte Herstellung der Zufahrt zur L 422 gefordert. Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Erschließungskonzept im Plangebiet wird angepasst, in dem am Ende der internen Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorgesehen wird. Eine reguläre Anbindung zum Luchweg besteht damit nicht mehr. Über einen Poller soll eine Möglichkeit als Havarierausfahrt ermöglicht werden. Damit werden keine relevanten zusätzlichen Verkehre auf dem Luchweg entstehen und kein Ausbau der Zufahrt an der L 422 erforderlich.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR äußert aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Wohnbebauung. Grünordnerische Festsetzungen werden begrüßt. Es sind Baumerhalt und artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der erhaltenswerter Baumbestand an der Storkower Straße wird erhalten, im Plangebiet können aufgrund deutlicher Schäden keine Einzelbäume erhalten werden. Eine Festsetzung als Einzelbäume erfordert eine besondere städtebauliche und standortbezogene Begründung. Diese liegt bei dem teilweise zu erwartenden geringen Baumalter (Pappel, Birke, Robinie) nicht vor. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages (September 2024) werden im Fachbeitrag Natur und Landschaft ergänzt.

Weitergehende Ausführungen sind der Abwägungstabelle der Verfahrensakte zu entnehmen.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung und der Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Änderungen und Ergänzung im Bebauungsplan vorgenommen:

- **Planzeichnung:** Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Teilflächen des Tiergeheges sowie der Fläche für Ver- und Entsorgung herausgenommen, da keine Änderungen der Flächennutzungen vorgesehen sind und kein Planerfordernis besteht. Weiterhin wurde aufgrund der Nähe zur Spielhalle die Grünfläche für einen Spielplatz zugunsten von dezentralen Spielflächen in den Wohngebieten herausgenommen.
- **Textliche Festsetzungen:** Die textlichen Festsetzungen wurden nach Hinweisen der unteren Bauaufsichtsbehörde konkretisiert. Weiterhin wurden nach Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes und der vorliegenden Gebäudeplanung die GFZ in den Baugebieten WA 1 und WA 3 erhöht.
- **Begründung:** In der Begründung werden die geänderten Planungsinhalte und das geringfügig angepasste städtebauliche Konzept eingearbeitet.

1.3 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19. Mai bis einschließlich 20. Juni 2025 statt. Als Unterlagen lagen die Begründung mit Planzeichnung in den Räumen des Rathauses der Stadt Beeskow aus und waren auf der Internetseite der Stadt Beeskow abrufbar. Es wurden insgesamt 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

- **Bürger*in:** Der Verzicht auf eine Verkehrserschließung über den Luchweg sowie die Wohnbauentwicklung an dem Standort wird begrüßt. Im städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung dieses Konzeptes und der eingeschränkten Nutzung der Anbindung zum Luchweg für den Havariefall gesichert.
- **DIE MITTE Beeskow e.V.:** Die Wohnbauentwicklung an dem Standort wird begrüßt. Es wird die Nutzung einer Zufahrt vom Luchweg sowie eine ausreichende Einsehbarkeit der geplanten Zufahrt an der Storkower Straße angeregt. Weiterhin werden Hinweise für eine naturnahe Gestaltung des Wohngebietes gegeben. Hierauf wird auf die weitere Ausgestaltung in der konkreten Freiraumplanung verwiesen. Die Anbindung an den Luchweg dagegen wurde zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Anwohnenden und von Ausbauerfordernissen zugunsten einer gebündelten Zufahrt an der Storkower Straße aufgegeben.

Weitergehende Ausführungen sind der Abwägungstabelle der Verfahrensakte zu entnehmen.

1.4 Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15. Mai 2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 20. Juni 2025 zur Planung Stellung zu nehmen.

Insgesamt wurden von 17 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 1 Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 10 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Beteiligten erklärten ihre Zustimmung zur Planung bzw. werden in ihren Belangen nicht berührt.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungsplanes - Juli / November 2025 - und dessen Begründung mit Fachbeitrag Natur und Landschaft einbezogen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan zusammengefasst:

Stellungnahmen der Fachabteilungen der Kreisverwaltung Oder-Spree, untere Bauaufsichtsbehörde:

- Gem. Umweltamt Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird auf die Altlastenverdachtsfläche und entsprechende Anforderungen an eine Bodenuntersuchung hingewiesen. Dies wird berücksichtigt. Es liegt ein mit der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmtes Untersuchungs- und Beprobungskonzept

vor (Juni 2025). Nach Vorliegen der Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung wird eine Auswertung vorgenommen. Eventuell vorzunehmende Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorgenommen.

- Gem. Sachgebiet Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten wird auf die korrekte Verwendung der Begrifflichkeiten für den verkehrsberuhigten Bereich und der zu hohen Verkehrsbelastung hingewiesen. Weiterhin ist zu prüfen, inwiefern der Fahrzeugverkehr den Geh- und Radverkehr auf der Storkower Straße beeinträchtigen wird. Die Hinweise werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen. Die Begriffe werden in der Begründung angepasst. Im Zuge der konkreten Freiraumplanung erfolgt die Ausgestaltung der Verkehrsflächen und der Zufahrt.
- Durch das Sachgebiet technische Bauaufsicht werden Anpassung von textlichen Festsetzungen angeregt. Nach Überprüfung der Vorschläge bestehen keine Erfordernisse zur Änderung.
- Durch das Aufgabengebiet Bauleitplanung wird aufgrund der Kennzeichnung von Bodenbelastungen zur Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung bedingter Zulässigkeit von Nutzung angeregt. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin wurde die Ausweisung der geplanten Quartiersentwicklung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet hinterfragt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die ausgewiesenen Baufelder ermöglichen Gebäudestrukturen, die entsprechende ergänzende Nutzungen planungsrechtlich ermöglichen. Für das Plangebiet ist eine schrittweise Entwicklung vorgesehen, bei der auch geänderte Nutzungsanforderungen und Bedarfe berücksichtigt werden sollen.

Die Kreisverwaltung Oder-Spree, untere Wasserbehörde weist auf den Untersuchungsbedarf des Bodens für geplante Retentionsmaßnahmen hin. Dieses wird durch ein mit der Bodenschutzbehörde abgestimmtes Untersuchungs- und Beprobungskonzept (Juni 2025) berücksichtigt. Bei der konkreten Gebäude- und Freiraumplanung werden entsprechende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen mit Bezug zum mittleren höchsten Grundwasserstandes berücksichtigt.

Durch das Landesamt für Umwelt wurden redaktionelle Hinweise zur verkehrlichen Untersuchung gemacht. Diese werden berücksichtigt.

1.5 Verfahrensschritte

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2024;
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juli 2024) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 09.09 bis einschließlich 10.10.2024);
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2024 und Zusehen der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juli 2024);

- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes und über die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2025;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen April 2025 sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 19.05 bis einschließlich 20.06.2025;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom ;
- Satzungsbeschluss vom

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

VII ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4. Für die abweichende Bauweise „a1“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.
5. Für die abweichende Bauweise „a2“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen und Stellplätze, Außenanlagen

6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (z.B. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter) zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. In den Baugebieten, die außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche liegen, ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.

Mindestbegrünung

8. In den Baugebieten sind je 450 m² Baugrundstücksfläche ein großkroniger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Baumpflanzungen gem. textliche Festsetzung Nr. 10 können angerechnet werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Dachbegrünung

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Begrünung Stellplatzanlagen

10. Innerhalb der Baugebiete und der in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegenen Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dabei ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind

11. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Planstraße 1 und 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
12. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

13. Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

sonstige Festsetzungen

14. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. Dachform

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens der Hälfte der Länge von zwei Außenwänden von mindestens zwei Metern auszubilden.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens einer Außenwand von mindestens zwei Metern auszubilden.

2. Dacheindeckung

Glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig.

3. Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen.

4. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.

3. Hinweis

1. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Beeskow.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, die über die Festsetzungsanforderungen hinaus gehen, wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

4. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sind erforderlich, um Gefährdungen für die zuvor behandelten Tierarten so weit wie möglich zu reduzieren.

Maßnahme VASB1 Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeld-freimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Maßnahme VASB2 Kontrolle auf Lebensstätten

Bei einer Baufeldberäumung innerhalb der Verbotszeiträume (1. März bis 31. September) hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Maßnahme VASB3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielsweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen sogenannte Brise-Soleil gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme)

Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen. Sie müssen vor Beginn der geplanten Arbeiten wirksam sein.

Bei der Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren ist generell zu beachten, dass sich diese in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden. Der Anbringungsort muss frei anfliegbar sein. Die Nisthilfen und Quartiere sind an der

regen-/wetterabgewandten Seite (bevorzugt in süd-/südöstlicher Richtung) in einer Höhe von mindestens 4,00 m zu montieren (artspezifische Angaben der Hersteller beachten).

Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.

Maßnahme ACEF4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials

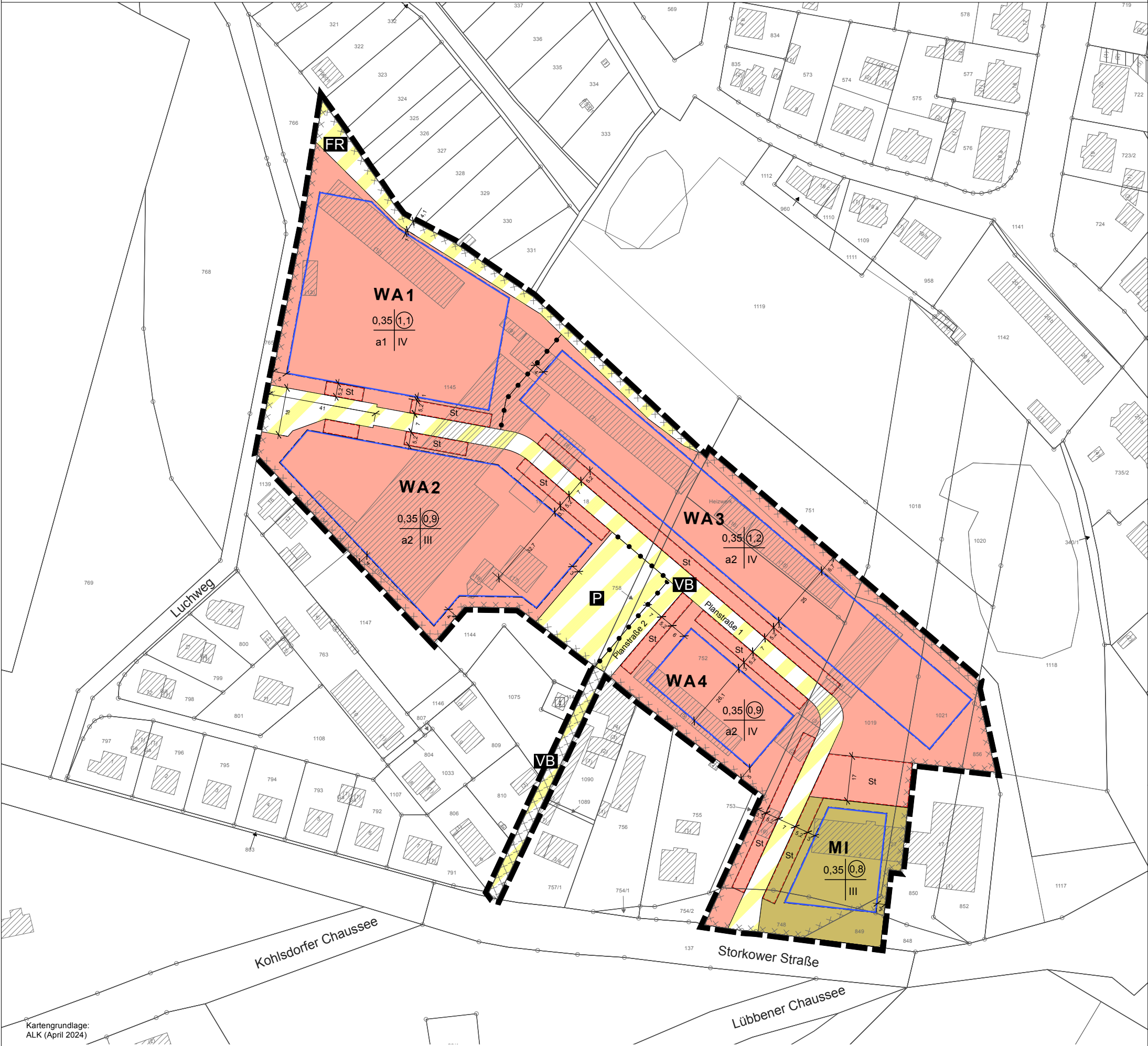
Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Arten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme VASB2) artspezifisch künstliche Nisthilfen, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 an den Gehölzen der Umgebung zu realisieren. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Gehölzfläche vorhanden, in die kein Eingriff vorgesehen ist. Die Bäume weisen eine hinreichende Größe auf, um Nisthilfen zu montieren.

4. Kennzeichnung

Die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Altlastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow" geführt.

Anhang: Pflanzlisten zum Bebauungsplan Nr. W 33 vom Februar 2025

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
Sträucher	
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Juniperus communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



Kartengrundlage:
ALK (April 2024)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1.1 (gem. § 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- 0,35 Grundflächezahl, z.B. 0,35 (gem. § 19 BauNVO)
- 1,1 Geschossflächezahl, z.B. 1,1 (gem. § 20 BauNVO)
- a1 abweichende Bauweise, z.B. a1 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- III Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. III (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St Flächen für Stellplätze

BAUWEISE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a1 abweichende Bauweise, z.B. a1 (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VB - Verkehrsberuhigter Bereich
- P - Parkplatz
- FR - Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Gehrechten zu belegende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISLICHE DARSTELLUNG

- 3 m Maßangabe in Meter
- A B Bezeichnung von Teilflächen

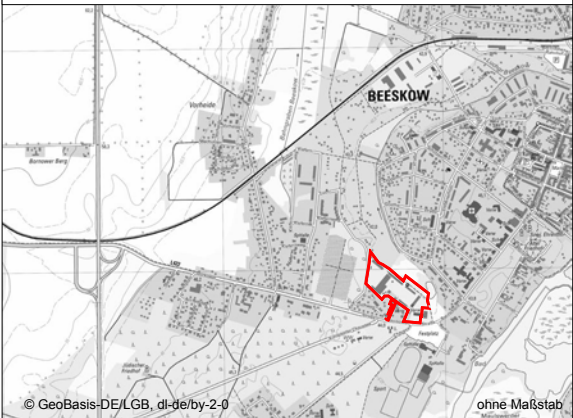
PLANUNTERLAGE

- Gebäude, Hausnummer
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

KENNZEICHNUNG (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

LAGE



© GeoBasis-DE/LGB, dt-de/by-2.0

ohne Maßstab

Stadt Beeskow
Bebauungsplan Nr. W 33
"Wohnpark Luchwiesen"

Satzung November 2025

Fassung 04.11.2025

Bebauungsplan:
stadt
land
fluss

Fachbeitrag Natur und Landschaft:
Stadt
Land
BREHM

Städtebau und Stadtplanung PartG mbB
Mahlowerstr. 24 / 12049 Berlin

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1 / 15711 Königs Wusterhausen

Maßstab 1 : 1.500

