

Stadt Beeskow



Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

November 2025

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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.

1.1 Bestand

Bewertung der Schutzgüter Klima und Luft

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

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.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Die Wasserbindung wird im Plangebiet als gering und z.T. sehr gering (<13 Vol. %) beschrieben. Die Wasserdurchlässigkeit ist als sehr hoch (> 300 cm/d) eingestuft worden. 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.

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.

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.

Bewertung des Schutzgutes Mensch

Erholungsnutzung hängt vom Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft ab und steht daher im engen Zusammenhang mit der Qualität des Landschaftsbildes. Insgesamt sind im Plangebiet keine Immissionen hinsichtlich Luft, Gerüche und Licht bekannt. Das Plangebiet ist bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt.

1.2 Umweltprüfung

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.

Die Umweltverträglichkeit der Planung ist daher festzustellen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.09. – 10.10.2024 statt. Als Unterlagen lagen die Planzeichnung (M. 1:1.000) mit Begründung in den Räumen des Stadtplanungsamts der Stadt Beeskow aus. Es wurden insgesamt 7 schriftliche Stellungnahmen zu folgenden Themen und Inhalten der Planung 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. 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 Vorhabensbereichs 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 geringe 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 einen 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.
- 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. 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 29.08.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 10.10.2025 zur Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt wurden von 17 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 1 Nachbargemeinde

Stellungnahmen eingereicht. 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. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung der Verdachtsfläche. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.
- 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.
- 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 Grundwasserflu-

Abstandes 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.

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes - Entwurf April 2024 - und dessen Begründung mit Fachbeitrag Natur und Landschaft einbezogen.

Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planungen eingearbeitet. Es wird auf den umfangreichen Abwägungsbericht verwiesen, in dem alle Stellungnahmen und der Umgang im Rahmen des Abwägungsprozesses dokumentiert sind.

Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.05. – 20.06.2025 statt. Als Unterlagen lagen die Planzeichnung (M. 1:1.000) mit Begründung in den Räumen des Stadtplanungsamts der Stadt Beeskow aus. 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 Ausbaurfordernissen zugunsten einer gebündelten Zufahrt an der Storkower Straße aufgegeben.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.05.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben bis 20.06.2025 zur Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt wurden von 17 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie von 1 Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 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 Landkreis 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.

3. ABWÄGUNG MIT IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der derzeit gültige FNP der Stadt Beeskow stellt das bereits baulich geprägte Plangebiet als Mischbaufläche dar. Es wäre derzeit also eine bauliche Neuordnung möglich.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Durch den B-Plan Nr. W 33 erfolgt gegenüber dem Bestand durch Entsiegelung und stärkere Begrünung eine Besserstellung der Belange von Natur und Landschaft.