

# B E G R Ü N D U N G

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht

Planvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 30  
„Kohlsdorf Neue Heimat“ in der Stadt Beeskow

Ort: OT Kohlsdorf  
Stadt Beeskow  
Landkreis Oder-Spree  
Land Brandenburg



Planer: Büro Selbständiger Ingenieure - BSi -  
Bauplanungsgesellschaft mbH  
Neu Zittauer Straße 41  
15 537 Erkner  
Telefon: (03362) 88 709 80  
Telefax: (03362) 88 709 79  
E-Mail: [info@BSi-Schoeneiche.de](mailto:info@BSi-Schoeneiche.de)

Beeskow, 26.01.2024

Vorentwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet	5
1.3	Landes- und Regionalplanung	7
1.4	Flächennutzungsplan	7
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>9</b>
2.1	Entstehung	9
2.2	Inhaltliche Aspekte	10
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>	<b>13</b>
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	13
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
4.1	Einleitung	14
4.1.1	Ziel der Planung	
4.1.2	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	14
4.1.3	Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden	14
4.1.4	Boden	21
4.1.5	Wasser	23
4.1.6	Klima	25
4.1.7	Landschaftsbild	25
4.1.8	Fauna	26
	Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Naturbeobachtung Brunkow	
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Rechts- und Planungsgrundlagen</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	
7.1	Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Naturbeobachtung Brunkow Nico Brunkow Klein Briesen 27 15848 Friedland OT Groß Briesen	

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ des OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow



Luftbild Brandenburgviewer 2023

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Vorhabenträgerin, Frau Stefanie Wickfelder stellte am 29.10.2021 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, für die Entwicklung des Flurstücks 87/4, Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow beschließt am 08.03.2022 die Aufstellung des im Luftbild dargestellten Gebietes als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Nr. W 30 mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kohlsdorf Neue Heimat“ gem. § 12 BauGB i.V. m. § 2 Abs.1 BauGB.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger hier die Eigentümerin Frau Stefanie Wickfelder in Ihrem Auftrag erarbeitet.

Die Vorhabenträgerin ist bereit für das Bauvorhaben die Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zutragen.

Geplant ist eine Straßenbegleitende Bebauung im südwestl. Bereich, im hinteren der geplanten Bebauung entsteht ein Haus- und Nutzgarten, sowie eine Streuobstwiese, im östl. Teil des Plangebiets bleibt die Waldfläche erhalten und wird nicht eingezäunt.

Die Saumstrukturen im westlichen Bereich werden für die vorhandene Fauna erhalten. Die Anlage einer Streuobstwiese kann als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden.

Das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB, deshalb müssen Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden diese erfüllt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow Wirksamkeit 02.12.1999 soll im parallel Verfahren § 8 BauGB geändert werden.

Die Stadt Beeskow möchte den OT Kohlsdorf die Möglichkeit einräumen, auf eigenem Grund das Wohnen zu ermöglichen.

Für die Familie mit drei Kindern reicht der vorh. Wohnraum nicht mehr aus.

Die Wohnbedürfnisse werden im Sinne des Vorhabensträgers mit dem Bauleitplan erfüllt. Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zulassen. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Damit soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt werden.

Da die geplante Fläche im westlichen Bereich im Ortsteil Kohlsdorf der Stadt Beeskow durch neu Bebauung gestärkt wird, soll die Bebauung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang des bebauten Ortsteils und Innenbereichs angeschlossen werden. Durch die ergänzende Bebauung wird der Ortsteil gestärkt und zusammengefasst.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vBP (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist gegeben. Da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet. Die Umweltbelange werden durch ein Umweltbericht berücksichtigt und die faunistische Erfassung erfolgte im Jahr 2022. (Büro Naturbeobachtung Brunkow).

Mit der straßenbegleitenden Bebauung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Straße Neue Heimat weitergeführt.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Bebauung sinnvoll genutzt. Die Erschließung für die Bebauungsfläche ist mit der vorbeiführenden Ortsstraße Kohlsdorf Neue Heimat gegeben, in der auch alle benötigten Medien vorhanden sind.

Die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen sind ebenfalls vorhanden und müssen weitergeführt werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist es hier notwendig, den § 1a BauGB mit seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in die Abwägung einzustellen und den § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind gemäß § 9 Absatz 8 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 1 BauGB darzustellen.

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entspricht dem städtebaulichen Willen der Stadt Beeskow. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Beeskow, ihrem Ermessen folgend, das Planungserfordernis für einen vorhabenbezogener Bebauungsplan aus ihrer Sicht für eine bauliche Entwicklung der Bebauungsfläche dokumentiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Besondere Fachplanungen, die die Planfläche direkt berühren, sind nicht bekannt.

## 1.2 Plangebiet

Der Ortsteil Kohlsdorf gehörte zur Gemeinde Beeskow und gehört jetzt zur Stadt Beeskow. Sie liegt im Landkreis Oder-Spree des Landes Brandenburg.

Die Stadt Beeskow setzt sich aus der Kernstadt und 7 Ortsteilen zusammen, in denen 8210 Einwohner per 31.12.2022 angesiedelt waren.

Die Entfernung vom OT Kohlsdorf zu nachfolgenden Städten beträgt (Luftlinie):

Beeskow	4,5 km
Berlin	89 km
Potsdam	97 km
Frankfurt/Oder	40 km

Kohlsdorf liegt ca. 4,5 km südwestlich von der Kernstadt Beeskow auf der Beeskower Platte.

Die Autobahn A 12 von Berlin nach Frankfurt/Oder führt in einer Entfernung von 28 km am Ortsteil Kohlsdorf vorbei.

Die Landesstraße L 422 und die Bundesstraße B87 sichern den Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Kohlsdorf ist mit der Bahn durch eine Regionalbahnverkehrsstrecke Berlin - Schöneeweide -Storkow- Wendisch Rietz – Beeskow – Frankfurt /Oder erreichbar. Die Züge verkehren zurzeit stündlich. Der nächste Bahnhof liegt in Beeskow.

Die B 168 verbindet die Mittelzentren Beeskow und Fürstenwalde und schließt diese an die A 12 an, weiterhin verknüpft sie die Netzmasche B 87, BAB 12, AS Frankfurt (Oder) West - BAB 13, AS Duben (G80-BB) mit der A 12, sie ist damit ein wesentlicher Standortfaktor für die Entwicklung des Mittelzentrums Beeskow und für dessen Vernetzung mit der Metropolenregion Berlin.

Kohlsdorf ist ein Straßendorf die Häuser reihen sich zu beiden Seiten einer Straße auf, dieses prägt den Charakter des Dorfes. Die Flurstücke und Parzellen sind rechtwinklig zur Straße ausgerichtet. Für eine Erweiterung ist diese Dorfform ideal, da man an beiden Enden der Straße beliebig weit ansiedeln kann.

Die Erweiterungsfläche liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils und umfasst, mit seiner geplanten Straßenrandbebauung einen erschlossenen Straßenabschnitt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt angrenzend an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Kohlsdorf Inkraft getreten 14.06.1996.

Die Innenbereichsgrenze wird durch die vorhandene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umrissen. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung grenzt westl. des Flurstückes 87/4 der Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf an. An diese Grenze soll die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans direkt anschließen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann nur über ein Verfahren der Bauleitplanung entwickelt werden. Die Erschließung ist im Verfahren zu sichern. Verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Kohlsdorf in der „Neuen Heimat“.

Die Erschließungsstraße Neue Heimat ist unbefestigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. ,2,4557 ha.

Die Fläche liegt in einer Höhe von ca. 51,30 m ü. NHN.

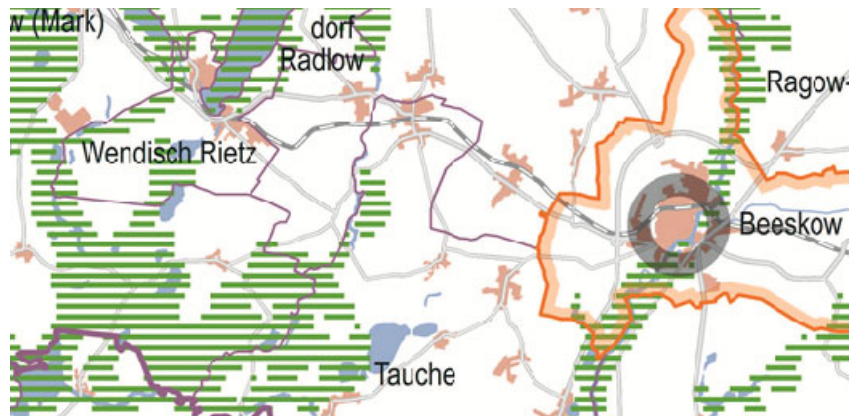
Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind im Vorhabenareal nicht bekannt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße „Neue Heimat“ in der ebenfalls die Wasserversorgungsleitungen, die E – Leitungen und die Telefonkabel vorhanden sind. Die Abwasserentsorgung ist mit Kanalfassungen vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 87/4 der Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf.

### 1.3 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Beeskow gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich. Zugleich zählt das Mittelzentrum Beeskow zum wichtigen Wirtschaftsstandort im Landkreis.



Festlegungskarte:  
Regionalplanung

Regionale Raumstruktur

Die Stadt Beeskow gehört mit zur Metropole als regionalen Wachstumskern.

*Nachrichtliche Übernahme aus G 4.3 LEP HR*

(L) Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Es ist geplant, die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ und „private Grünfläche“ um zu wandeln.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird im Parallelverfahren geändert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet und privater Grünfläche im FNP entsprechend der vorgesehenen Planung. Der Bebauungsplan ist hier aus dem FNP entwickelt.

Die Fläche des Flächennutzungsplans für das Flurstück 87/4 der Flur 1 Gemarkung Kohlsdorf mit dem Ziel der Wohnnutzung und zur Eigenversorgung (Nutz- und Hausgarten, Streuobstwiese) und den Erhalt des Waldes.

Änderungsbereich FNP



Auszug Flächennutzungsplan Geoportal Stadt Beeskow

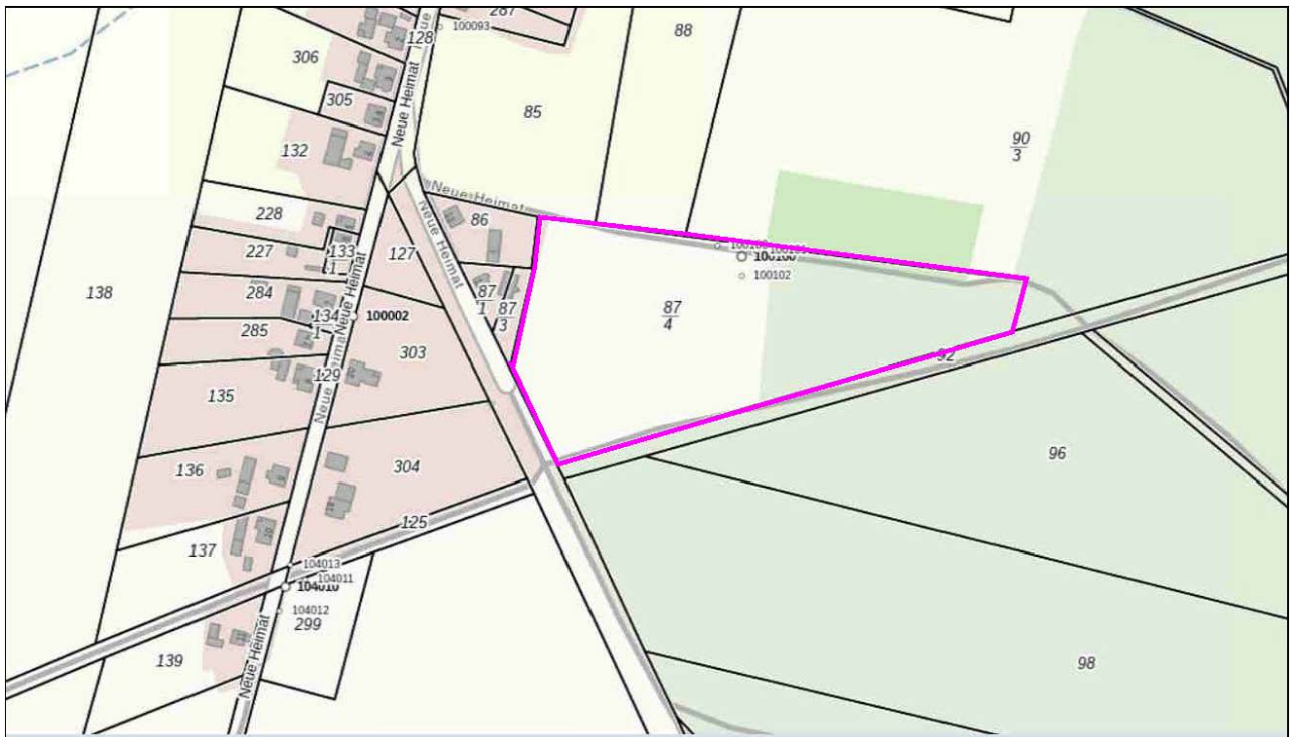


## 2. Planinhalt

### 2.1 Entstehung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 87/4, Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf. Eigentümerin ist der Vorhabenträger Grau Wickfelder.

Für die Entwicklung des Flurstücks 87/4, Flur 1 Gemarkung Kohlsdorf ist eine Wohnbebauung, eine private Grünfläche und der Erhalt des Waldes vorgesehen. Die Familie sieht vor ein parallel zur Straßenseite Neue Heimat ein Wohnhaus zu errichten. Damit wird die Nachbarbebauung fortgesetzt und der Ortskern weiter geschlossen. Durch die Ansiedlung junger Familien, kann der demographischen Entwicklung (Überalterung) entgegengewirkt werden.



Flurstückskarte Quelle Geodaten Brandenburg

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil soll durch Verbindung gestärkt werden und die Prägung durch die angrenzende Nutzung führt zur Weiterentwicklung des Innenbereichs. Da die Gestaltung der Bebauung nach den Randbedingungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt werden soll, ist mit Festsetzungen des § 9 des BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Es werden die unbebauten erschlossenen Flächen in der direkten Randlage als Erweiterung mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum beplanten Bereich erklärt und die Bebauung eingeordnet.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Fläche, liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es soll der Eigenbedarf aus Ersatz- und Nachholbedarf gedeckt werden.

## **2.2 Inhaltliche Aspekte**

Ausgehend vom Ziel, für die vorhandene Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Beeskow gesunde Wohn- und Arbeitsplätze unter Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bereitzustellen, wurde die Struktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgelegt.

Das Plangebiet bietet hier die Möglichkeit von Wohnnutzung, Eigenversorgung und einer ökologischen wertvollen Streuobstwiese zu entwickeln. Die Waldfläche bleibt erhalten. Es soll die Möglichkeit gegeben werden je nach Nutzungsbedarf die Gebäude zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenze festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die örtliche Bebauung lässt ein- und zweigeschossige Bebauung zu.

Die Einhaltung der Vorgaben der Ortsstruktur sichert die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauung nach § 12 BauGB. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Nachbarbebauung mit 0,2 festgesetzt

### **° Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Anordnung der Gebäude richtet sich nach BauGB über die zulässige Bebauung und dem Landesrecht über die Bauordnung. Der jeweilige seitliche Grenzabstand ist nach Festlegung der Grundstücksgrenzen nach Landesrecht einzuhalten.

### **° Verkehrsflächen**

Die Planfläche wird durch die Straße „Neue Heimat“ in Kohlsdorf erschlossen.

### **° mediale Infrastruktur**

Die Versorgung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die Straße Neue Heimat gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kanalnetz Entsorgung zur Kläranlage.

Die Festlegungen der DIN 1998 müssen für die Verlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Erschließungsplanungen berücksichtigt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Telekommunikation als auch die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die ZIV -Baum ist zu beachten.

### **Trink- und Abwasser**

Nach Anfrage beim zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland vom 11.10.2023.

Eine Erschließung des Flurstückes 87/4 Flur 1 Gemarkung Kohlsdorf mit Trink- und Abwasser ist möglich.

Ver- und Entsorgung des Flurstückes sind in der Straße Neue Heimat westl. des Vorhabenstandortes vorhanden, zu verlängern und einzubinden.

### Niederschlagswasser

Grundlage ist die Satzung über die öffentlichen reinen Niederschlagsentwässerungsanlagen der Stadt Beeskow vom 27.04.2005.

Das gering verschmutzte Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu versickern.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Übernahme der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser ist zwischen Bauherrn und Stadt Beeskow zu klären.

Bei Versickerung über die belebte Bodenzone ist eine Genehmigung nicht notwendig.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei der Beurteilung und Planung der Versickerung sind die wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BbgWG, BbgVersFreiV) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage

§ 54 Abs. 4 BbgWG und § 66 BbgWG WHG, BbgWG, BbgVersFreiV

Hinweise:

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.“

Die offene Bauweise garantiert die Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasserversickerung auf der Grundstücksfläche.

### Löschwasser

Unter Beachtung der Hinweise können alle Hydranten zur Löschwasserentnahme herangezogen werden. Da das Trinkwassernetz nicht als Ringsystem verlegt ist, erhöht sich die Löschwassermenge auch bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten nicht.

Nach Anfrage beim zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland vom 11.10.2023.

Da im Trinkwasserortsnetz Kohlsdorf in den nächsten 2 Jahren Bauarbeiten durchgeführt werden, kann noch keine endgültige Aussage zur Löschwasserversorgung getroffen werden.

den. Die geforderten 48m<sup>3</sup>/h werden wahrscheinlich nicht vorhanden sein, eher ein Wert um die 40m<sup>3</sup>/h.

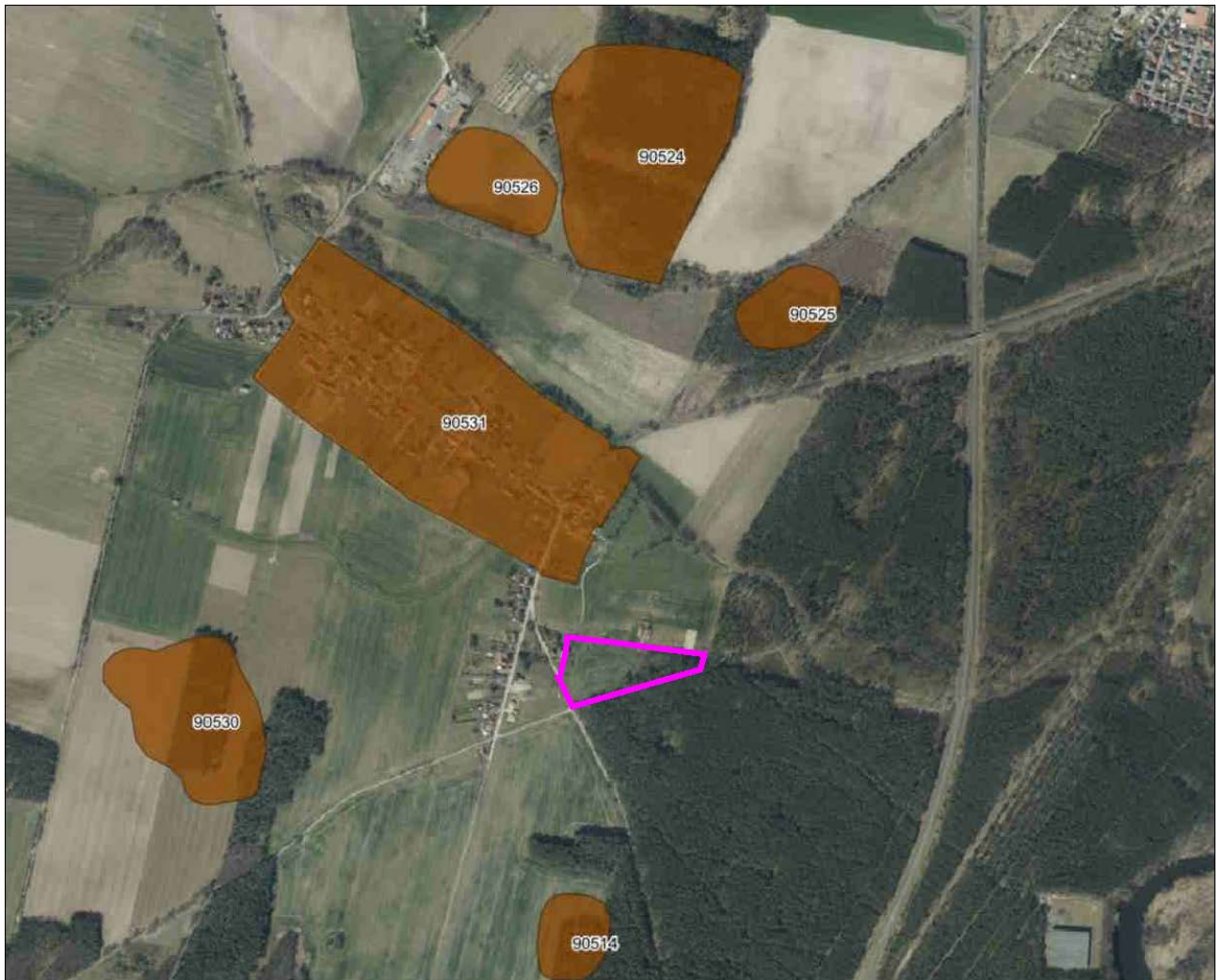
### ° Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet betrifft kein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal. Dieses sind in eine Übersichtskarte nachrichtlich übernommen.

Die Planfläche berührt keine Bodendenkmale die durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützt sind.

Übersichtskarte Bodendenkmale

**„Nr. 90531 Flur 1: der Dorfkern aus dem deutschen Mittelalter und der Neuzeit, eine Siedlung aus dem Neolithikum“ und  
Nr. 90514 Flur 1: ein Gräberfeld aus der Bronzezeit.**



Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

### **Kampfmittel**

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist für das Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

### **° Schallschutz**

Die Kommunalstraße führt durch die Ortslage. Durch die Fahrgeschwindigkeitsbegrenzung Innerorts von 50 km/h ist mit keiner die Orientierungswerte der DIN 18005/1 überschreitenden Lärmbelastung zu rechnen.

### Immissionsschutz

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ der Stadt Beeskow werden **keine grundsätzlichen Bedenken** erwartet

## **3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **3.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,4557 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt sich westlich am Ortsrand und somit an die vorhandenen Klarstellungssatzung an. Die Aufnahmefähigkeit zur Übernahme des zusätzlichen Verkehrs ist ohne Probleme möglich.

Die Auswirkungen auf die mediale Infrastruktur führt zu keiner Überlastung derselben. Die Zufahrt von Versorgungsfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist gesichert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die lockere Einbindung der Baukörper in Abhängigkeit von der Bebauung nicht wesentlich belastet.

Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Pflanzungen der Streuobstwiese verbessert. Streuobstwiesen verschwinden zunehmend aus dem Dorfbild, die vorgesehene Pflanzung sichert eine wichtige Biotopfunktion.

Ebenso soll hinter der Bebauung ein Haus- und Nutzgarten entstehen. Das Thema Bauerngarten weckt wieder Interesse. Heute überlegt sich manche Familie, ob nicht doch wieder ein Gemüse- und Kräutergarten angelegt.

Der vorhandene Wald im Geltungsbereich bleibt dem Landschaftsbild erhalten.

Dieses führt zur städtebaulichen Aufwertung der Wohnstandorte und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände nach § 180 BauGB für die bisher in der Umgebung des Baugebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Ziel der Planung

Das Plangebiet Kohlsdorf Neue Heimat befindet sich im Landkreis Oder-Spree. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,4557 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie dem langfristigen Erhalt der charakteristischen dörflichen Struktur eines Straßendorfs, dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegung der Siedlungsgrenzen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll als Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche festgesetzt werden. Die vorhandene Waldfläche im Geltungsbereich bleibt erhalten.

#### 4.1.2 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

#### 4.1.3 Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,4557 ha.

Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat"	Bestand	Planung	Bestand/Planung
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Intensivacker und vorh. Wald	24557	0	24557
Allgemeines Wohngebiet	0	3242	-3242
Private Grünfläche Obstwiese	0	9019	-9019
Private Grünfläche Gartenland	0	3166	-3166
Erhalt Wald	0	9130	-9206
Summe	24557	24557	0

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Nr.	Art der Nutzung/Biototypen	(m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bestand</b>			
1	Intensiv Acker		24.557,00
	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>		<b>24.557,00</b>
<b>Planung</b>			
<b><u>Überbauungen und Versiegelungen</u></b>			
2	Allgemeines Wohngebiet		3.242,00
3	priv. Grünfläche Haus- und Nutzgarten naturnah		3.166,00
4	Streuobstwiese		9.019,00
5	Wald (Erhalt)		9.130,00
			<b>24.557,00</b>
6	max. mögl. Überbauung/Versiegelung der Bauflächen: überbaute Grundstücksflächen	0,2	648,40
	Überschreitung für Nebenanl. (Abgeleitet von prägender Bebauung)	0,1	324,20
			<b>972,60</b>
7	von Bebauung frei bleibende Grundstücksflächen		<b>2.269,40</b>
8	<b>max. mögl. Versiegelungen - Bauflächen:</b>		<b>972,60</b>
<i>Ersatzmaßnahmen außerhalb der Satzung</i>			
	Waldumwandlung		0,00
<i>Ersatzmaßnahmen für Überbauungen:</i>			
9	Baumpflanzungen auf außerhalb Baugrundstück, überbaute Grundstücksflächen 1 Laubbaum (1 Baum entspr. gemäß HVE 50 m <sup>2</sup> )	0	0 Stck
			0,00
10	Baumpflanzungen auf innerhalb Baugrundstück überbaute Grundstücksflächen 1 Obstbaum (1 Obstbaum entspr. gemäß HVE 30 m <sup>2</sup> )	30	35 Stck
			1.050,00
11	<b>Summe Ersatzmaßnahmen für Bauflächen:</b>		<b>1.050,00</b>
	Ersatz ist erbracht mit	1.050,00 m <sup>2</sup> Versiegelung zu 972 m <sup>2</sup> Kompensation	

Die Verträge und Vereinbarungen zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) werden der unteren Naturschutzbehörde als Nachweis vorgelegt. Für die Baumaßnahme sind die einzuhaltenden Fristen aus dem Umweltbericht zu beachten.

Unter der Voraussetzung, dass artenschutzrechtliche Belange und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung im verbindlichen Bauleitplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden, entstehen aus Umweltsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen, die zu einer Versagung des Vorhabens führen können.

## Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

### 1. Obstbaumpflanzungen im PG (Plangebiet)

Empfehlungen zu geeigneten Baumarten im Raum Potsdam

Baumarten	Eigenschaften				Ansprüche							
	Wuchshöhe in m	Nährgehölz für Vögel	Bienen	Stadtklima verträglich	Lichtansprüche			Wasserversorgung			Nährstoffversorgung	
					sonnig	halbschattig	schattig	nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
<b>Obst - bevorzugt alte regionale Sorten</b>												
Malus domestica Kultur-Apfel, in Sorten	5-8(10)	x	x	x	x	x			x		x	x
Prunus avium-kultivare Süßkirsche, in Sorten	10-(15)	x	x	(x)	x				x		x	
Prunus cerasifera Kirschpflaume	6-9	x	x	x	x	x			x	x	x	x
Prunus cerasus Sauerkirsche, in Sorten	5-7	x	x	x	x	x			x	x	x	x
Prunus domestica Pflaume, in Sorten	5-7 (10)	x	x	x	x	x			x	x	x	x
Pyrus communis Kultur-Birne, in Sorten	8-15(20)	x	(x)	x	x	x			x		x	x

Quellen: [www.brandenburg.de/land/mlur/n/n\\_eingr2.htm](http://www.brandenburg.de/land/mlur/n/n_eingr2.htm)- Ergänzt durch die untere Naturschutzbehörde Potsdam

Zum Ausgleich des ökologischen Defizits und des Eingriffs in schützenswerten Boden erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Bebauungsplangebietes. Streuobstwiesen haben eine landschaftsprägende und ökologische Funktion. Sie beleben die Kulturlandschaft, schaffen harmonische Übergänge zwischen anthropogen genutzten Bereichen und Landschaft und bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Die geplante Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 9019 m<sup>2</sup> und befindet sich auf dem Flurstück 87/4 in der Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1. Die Fläche unterliegt derzeit intensiver ackerbaulicher Nutzung.

Durch die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese erfolgt eine Aufwertung der Fläche in ökologischer und landschaftlicher Hinsicht.

Aus einer Gegenüberstellung des durch den Eingriff entstehen Werteverlustes und dem Flächenwert der Ausgleichsfläche ergibt sich ein Plus. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Innerhalb des PG sind insgesamt 35 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet werden. Die Verwendung von Arten der empfohlenen Pflanzliste

Die Fertigstellungspflege, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen.

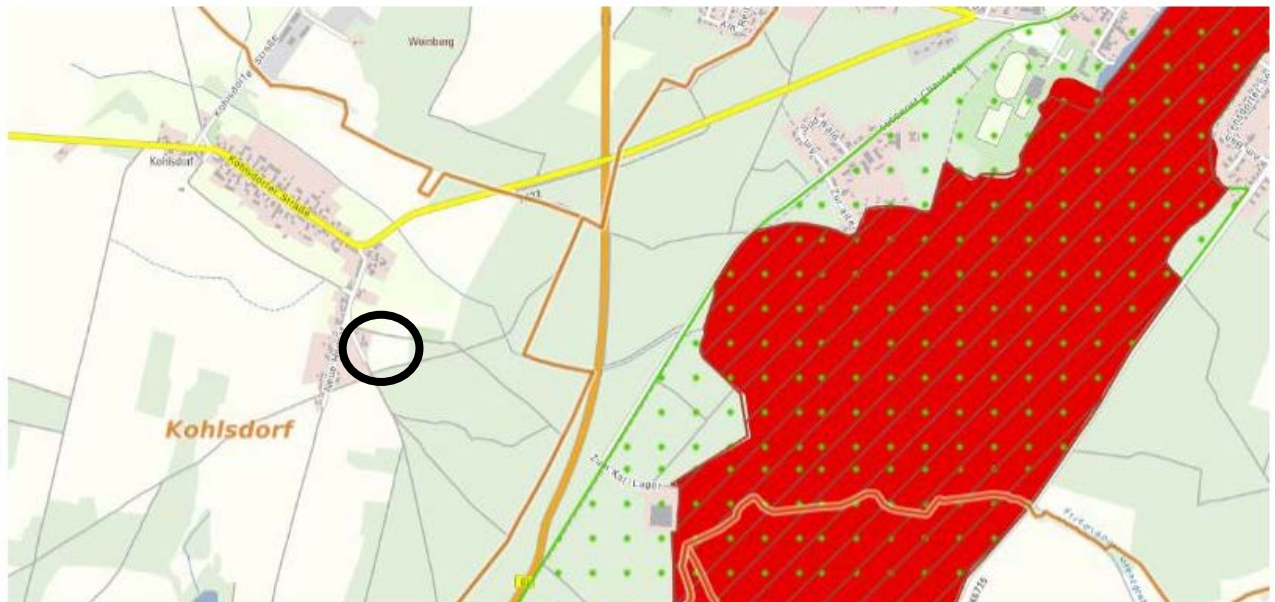


Die zum Ersatz notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgehalten. Ersatzmaßnahmen sind bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Die Pflanzung ist im ersten Herbst nach Fertigstellung der Wohngebäude auf den Grundstücken vorzunehmen.

Die Lebensraumfunktion des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ihr Potenzial, standorttypische Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen, indem hierzu die spezifischen Existenzvoraussetzungen samt ihrer biotischen Ausstattung geboten werden.

### Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutz Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstliegenden Schutzgebieten betragen:



NSG-Spreewiesen südlich Beeskow, östlich Kohlsdorf  
FFH-Spreewiesen südlich Beeskow, östlich Kohlsdorf  
LSG-Schwiellochsee südlich Beeskow, östlich Kohlsdorf

#### Bedeutung

Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, Schlaf- und Rastplatz für Zugvögel.

#### Beschreibung

Verlandungsserie des eutrophen Schwiellochsees sowie der Spree.

Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie Erhalt der ursprünglichen Wasserqualität, Anhebung des (Grund-) Wasserstandes, Sukzession/ ohne Nutzung, Mahd, Entbuschung

Fachbehörde / Manager

Brandenburg: Landesumweltamt, Abteilung Ökologie, Naturschutz, Wasser [14473 Potsdam]

Anhang II - Arten

Castor fiber,  
Lutra lutra,

Weitere wichtige Arten

Ceratophyllum demersum, Cicuta virosa, Cnidium dubium, Lathyrus palustris, Myriophyllum verticillatum, Najas marina ssp. marina, Populus nigra, Ranunculus lingua, Thelypteris palustris, Trapa natans

Das FFH-Gebiet liegt ca. 1,0 km von der Planfläche entfernt. Es wird durch die Planung nicht beeinflusst.

### **Biotope**

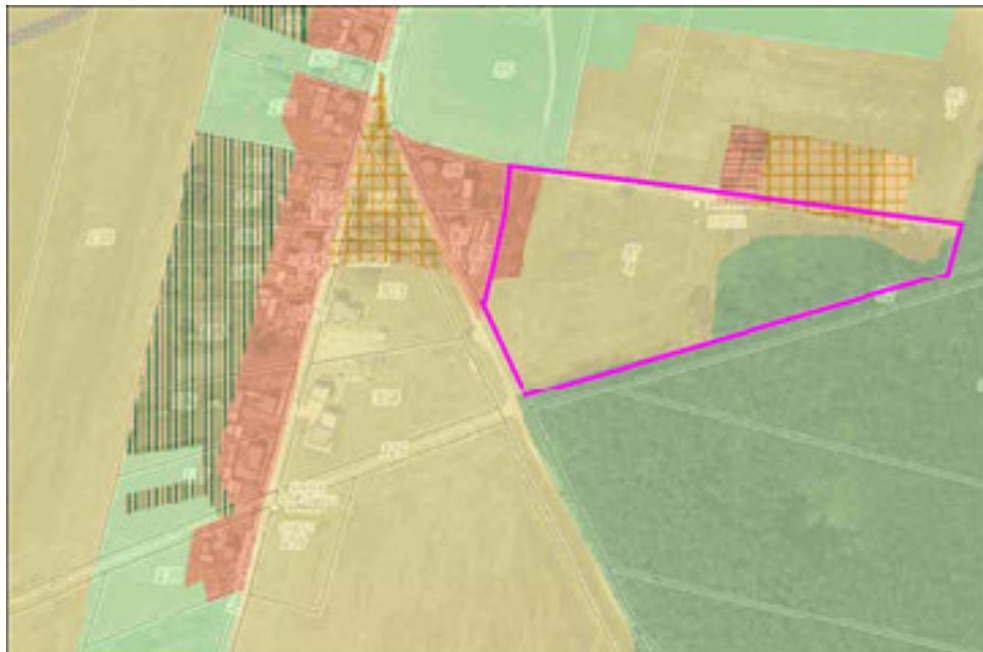
07142 Baumreihen

09140 Ackerbrachflächen

12261 Wohngebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten

08680 Nadel-Laub-Mischbestand

### Übersichtskarte Biotopkartierung



### **Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile.

### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)**

Wie die ursprüngliche Vegetation setzt sich auch die potenziell natürliche Vegetation hauptsächlich aus Waldgesellschaften zusammen.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV) beschreibt die Vegetation, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Nährstoffangebot) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeit erfolgten Standort- und Florenveränderungen bei Ausschluss jeglicher bisherigen und zukünftigen direkten menschlichen Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Für Siedlungsbereiche ist aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung die Aussage zur hpnV nur bedingt möglich.

Unter gegenwärtigen Standortbedingungen (Sandböden) würden sich bei Aufgabe anthropogener Einflüsse im überwiegenden grundwasserferneren Planungsraum Bodensaure Eichenmischwälder entwickeln.

### **Biotopkartierung, Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Plangebietes**

Als eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Naturraumplanung erfolgte für die Untersuchungsfläche eine flächendeckende „Biotopkartierung“ nach den Vorgaben des Brandenburger Kartierschlüssels (LUA, 1995) wurde.

### **Umgebung des Plangebietes**

Die Ackerbrache geht im nördlich und im südlich weiter über das Plangebiet hinaus. Östlich und westlich schließt der Geltungsbereich am Ortsrand an. schließt die Wohnbebauung der Ortslage (12123) an, wobei die Straße im Osten und im Westen angrenzend davor liegt (12612).

### **Bewertung der Biotoptypen**

Ziel der Bewertung der Biotoptypen ist es, Landschaftsteile und Einzelbiotope zu erkennen, die einem gesetzlichen Schutzstatus gemäß §18 Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in Verbindung mit dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen, für eine Unterschutzstellung in Frage kommen beziehungsweise eine besondere ökologische Wertigkeit besitzen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) führt als Fachbehörde gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope, in das Daten aus unterschiedlichen Kartierungen einfließen.

Weiterhin gibt die Bewertung der Bauleitplanung wichtige Hinweise darüber, auf welchen Flächen bei einer geplanten Nutzungsänderung mit relativ geringen Konflikten mit dem Arten- und Biotopschutz zu rechnen ist bzw. welche Gebiete aufgrund ihrer hohen Wertigkeit von einer Nutzungsänderung freizuhalten sind.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie herausgegebenen „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Schriftenreihe ‚Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen‘ 1/94). Es werden die Biotoptypen nach Naturnähe und ihrer Bedeutung für aktuelle und potenzielle Vorkommen gefährdeter Arten bewertet.

- o Einstufung der Biotoptypen entsprechend ihrer Naturnähe:

Biotoptypenwert / Bedeutung	Naturnähe
<b>Wertstufe 1</b> von besonderer Bedeutung	<p><i>naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenig vom Menschen beeinflusste Flächen</li> </ul> <p><i>bedingt naturnahe Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahekommen</li> </ul> <p><i>halbnatürliche Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Artenkombinationen; Standorte wenig verändert</li> </ul>
<b>Wertstufe 2</b> von allgemeiner Bedeutung	<p><i>bedingt naturferne Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert</li> </ul>
<b>Wertstufe 3</b> von geringer Bedeutung	<p><i>naturferne Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen zum Teil; Standortverhältnisse stark verändert</li> </ul> <p><i>künstliche Biotoptypen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen</li> </ul>

- o Liste der vorhandenen Biotoptypen mit Biotoptypenwert

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Wertstufe
12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten	3
09140	Ackerbrachen	3

08680	Nadel-Laub-Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer, ohne Mischbaumart; sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) als Nebenbaumart Wuchsklasse (Code) schwaches bis mittleres Baumholz (6)	3
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	3

### 3.2.2 Boden

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Boden im Sinne des § 2 BBodSchG ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG).

Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes

#### 1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

#### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

#### 3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,

- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Sanierung im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen

1. zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),
2. die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),
3. zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind sonstige Maßnahmen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere Nutzungsbeschränkungen.

## **Vorkommende Bodentypen, Bodenfunktionsbereiche**

### Bodenschätzung Quelle Geoportal Brandenburg

S4D

S Sand/ Zustandsstufe Boden 4/ D Klimastufe Divulium  
024/023

SI4D

SI Anlehmiger Sand/ Zustandsstufe Boden 4/ D Klimastufe Divulium  
030/029

IS4D

IS Lehmiger Boden/ Zustandsstufe Boden 4/ D Klimastufe Divulium  
040/039

IS Lehmiger Boden/ Zustandsstufe Boden 4/ D Klimastufe Divulium  
040/036

Im Plangebiet stehen gemäß der Mittelmaßstäbigen Standortkartierung (MMK) sickerwasserbestimmte Sandböden (D2a2) in Form von Sand-Rosterde mit Tieflehm-Fahlerde an. Die Sande sind mittel- und -grobkörnig, z. T. auch schwach kiesig.

## **Speicher- und Reglerfunktion**

### Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion

Die Böden sind aufgrund ihrer unterschiedlichen physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften in verschiedenem Maße in der Lage, eindringende Schadstoffe zu filtern, zu binden, zu immobilisieren oder umzuwandeln.

Während das Filtervermögen die mechanische Reinigungsleistung des Bodengefüges charakterisiert, besteht das Puffervermögen in der Fähigkeit, Schadstoffe beziehungsweise überschüssige Nährstoffe in gelöster oder in gasförmiger Form durch Absorption an die Bodenaustauscher (Tonmineralen, organische Substanz, Humus, freie Oxide) zu binden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch zu fällen und damit zu immobilisieren.

In der Phase der Baugenehmigung ist, wenn notwendig ein Baugrundgutachten zu erstellen.

### **4.1.5 Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind innerhalb der Planfläche nicht vorhanden. In weiterer Entfernung von 1249 m fließt im Osten die Spree am Plangebiet vorbei.

#### **Grundwasser**

Angaben aus der hydrogeologischen Karte (LBGR – Geoportal):

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL1.1)
- Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südost. in Richtung Spree.

Die sickerwasserbestimmten Sande im Plangebiet sind gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter (i.a. ab > 2m Mächtigkeit dargestellt)

#### Oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex

Rückhaltevermögen durch Geschiebemergel  
0- < 3m - ohne bis gering  
Substratflächentyp Sandig und lehmiger Sand

#### Grundwassermessstelle

Hy Bk 105/83

Art Grundwassermessstelle, mehrfach

Lage Beeskow / -/-

Geländehöhe (m ü. NHN) 41,9

Endteufe (m) 153

#### **Bedeutung der Standort- und Nutzungsverhältnisse für die Grundwasserneubildung**

Von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind alle durchlässigen, relativ ebenen Bodenformationen mit einem Grundwasserflurabstand > 2 m, die unversiegelt sind, sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden oder aufgelassen sind (Offenlandschaft). Hierbei handelt es sich um Sande und sandige Bildungen, die aufgrund der geringen Speicherfähigkeit sowie niedriger Abflusswerte die höchsten Infiltrationsraten aufweisen. Die Verdunstung durch Vegetation ist gering.

Eine geringere Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben hingegen:

- aufgrund ihres erhöhten Speichervermögens Böden mit einem sehr hohen Anteil bindiger Bildungen (grundwasserbestimmte Tieflehme) und Nieder- und Anmoorböden sowie
- aufgrund erhöhter Evaporation grundwassernahe Standorte mit einem Flurabstand < 2 m - Nieder- und Anmoorböden und grundwasserbestimmte Sande.

Diesen Standorten kommt im Wasserhaushalt eher eine bedeutende Speicher-, Ausgleichs- bzw. Rückhaltefunktion zu.

Die Planfläche besitzt eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone sind sehr gute Voraussetzungen gegeben. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für Mittelsande sind sehr gut.

#### **Vorbelastungen**

Angaben zum Grad der stofflichen Belastung des Grundwassers können nicht gemacht werden.



#### **4.1.6 Klima**

##### **Klimaverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von 18 bis 18,5 °C im Juni und -1 bis 0 °C im Januar, das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8 bis 9°C. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen für den Ort, zwischen 366 und 699 mm, mit einem Mittel von 544 mm. Das statistische Maximum des Niederschlages liegt im Monat Juni.

##### **Bioklimatische und lufthygienische Regenerationsfunktion**

Das Plangebiet und dessen Umgebung wird meso- und mikroklimatisch durch Flächen unterschiedlicher Charaktere beeinflusst.

Das Lokalklima wird durch Freilandverhältnisse geprägt und stellt sich mehr oder minder unbeeinflusst dar, so dass ein günstiges Bioklima ohne besondere, anthropogen bedingte Belastungssituationen vorherrscht.

Die lufthygienische Funktion weist keine Besonderheiten auf und entspricht der typischen Situation des ländlich geprägten Raums.

##### **Vorbelastungen**

Lineare, temporäre Schadstoffquelle stellt die Straße Neue Heimat nicht dar.

#### **4.1.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild übt landschaftsästhetische Funktionen aus, welche die Bedeutung von Natur und Landschaft als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen beschreibt. Das Landschaftsbild ist durch Vielfalt, in Teilbereichen auch durch Naturnähe und eine besondere Eigenart geprägt.

Außerhalb des Plangebietes ist das Landschaftsbild hauptsächlich durch große Acker- und vereinzelte Grünlandflächen, durch kleine bis mittelgroße Feldgehölze und einige Hecken, die zumeist ein verzweigtes landwirtschaftliches Wegesystem begleiten, geprägt.

Erhalt und Entwicklung charakteristischer Dorfbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Ortes.

Die Landschaft der Gemarkung Kohlsdorf wurde und wird von den naturräumlichen Gegebenheiten und von der historischen und aktuellen Nutzung der Landschaftsbestandteile durch den Menschen geprägt. Eine ausgewogene, intakte und vor allem naturnahe Landschaft mit regionaltypischer Eigenart, einer Vielfalt an Landschaftselementen und einer gewissen Schönheit stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Das Plangebiet ist eine Ackerland- und Waldlandschaft, die durch die Planung eine geschlossene Randlagenbebauung zum Landschaftsraum erhält.

Nördlich vom Plangebiet liegt eine Ackerfläche und westlich der vorhandene Siedlungsbe-  
reich.

#### **4.1.8 Fauna**

Siehe Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf Neue Heimat

Ausführung:

Naturbeobachtung Brunkow

Nico Brunkow

Klein Briesen 27

15848 Friedland OT Groß Briesen

## **5. Verfahren**

### **Öffentliche Bekanntmachung**

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt am 22.02.2022**

**Einleitungsbeschluss BV /008/2022/1**

Einleitung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat"

**Aufstellungsbeschluss BV /009/2022/1**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat"  
*Amtsblatt für die Stadt Beeskow 22. Jahrgang -Beeskow den 11.02.2022 Nr. 05*

**6. Rechts- und Planungsgrundlagen**

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- 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 1 des Gesetzes vom 25.September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

**7. Anlagen****7.1 Anlage 1**

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf Neue Heimat

Ausführung:

Naturbeobachtung Brunkow

Nico Brunkow

Klein Briesen 27

15848 Friedland OT Groß Briesen