

# 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)

Begründung nach Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beeskow, 23.10.2024

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet	6
1.3	Landes- und Regionalplanung	7
1.4	Flächennutzungsplan	8
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	9
2.1	Entstehung	9
2.2	Inhaltliche Aspekte	10
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>	14
3.1	Ziel der Planung	14
3.1.1	Städtebauliche Auswirkungen	15
<b>3.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	15
3.2.1	Private Grünfläche	15
3.2.2	Allgemeines Wohngebiet	16
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
<b>3.3</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	18
3.3.1	Standort, Art und Umfang und Bedarf an Grund und Boden	19
3.3.2	Landschaftsbild	23
<b>4.</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	23
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	24
<b>6.</b>	<b>Rechts- und Planungsgrundlagen</b>	25
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	25
7.1	Anlage 1	

**Umweltbericht** zum Bebauungsplan  
Büro Knut Neubert Landschaftsplanung  
Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg

**Artenschutzfachbeitrag** zum Bebauungsplan  
Naturbeobachtung NicoBrunkow  
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 Parallelverfahren § 8 BauGB geändert werden.

Die Eigentümerin beabsichtigt, mit ihrer Familie auf eigenem Grund wohnen zu können. 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. Das wachsende Umweltbewusstsein bei jungen Familien lässt die Nachfrage nach regionalen Streuobstwiesen wieder ansteigen.

Streuobstwiesen stellen für viele Ortsansässige auch ein Stück Heimat dar und sind somit wichtig für die regionale Identität. Die landwirtschaftliche Fläche wird aufgewertet.

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 abgeschlossen werden. Durch die ergänzende Bebauung wird der Ortsteil gestärkt und zusammengefasst.

Die Eigentümerin verfolgt das Ziel Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung einer Streuobstwiese und ein Nutzgarten auf der Planfläche zu errichten.

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 zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf Neue Heimat in der Stadt Beeskow

*Ausführung:*

*Büro Knut Neubert Landschaftsplanung  
Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg*

und die faunistische Erfassung erfolgte im Jahr 2022

*Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan*

*Naturbeobachtung Brunkow*

*Nico Brunkow*

*Klein Briesen 27*

*15848 Friedland OT Groß Briesen*

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 - Schöne-weide -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.

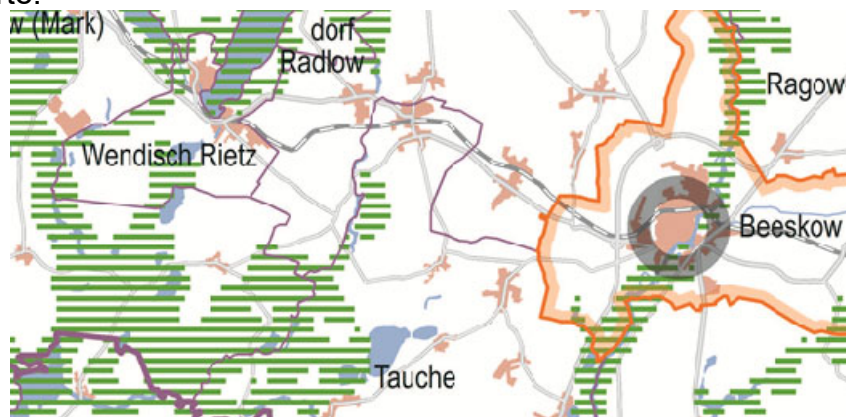
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 87/4 der Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf.

### 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.

Nach Aussage der Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 11.03.2024 zur frühzeitigen Beteiligung:

**Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.**

Erläuterungen

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR Beeskow ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Z 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Z 5.6 LEP HR: Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
- Z 6.2 LEP HR: Freiraumverbund

Das Plangebiet des VBP bzw. Änderungsgebiet des FNP schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet (Ortslage Kohlsdorf) an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

Die Stadt Beeskow gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Die Entscheidung der Stadt ist richtig neuen Wohnraum zu schaffen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung des Vorhabens

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

## 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



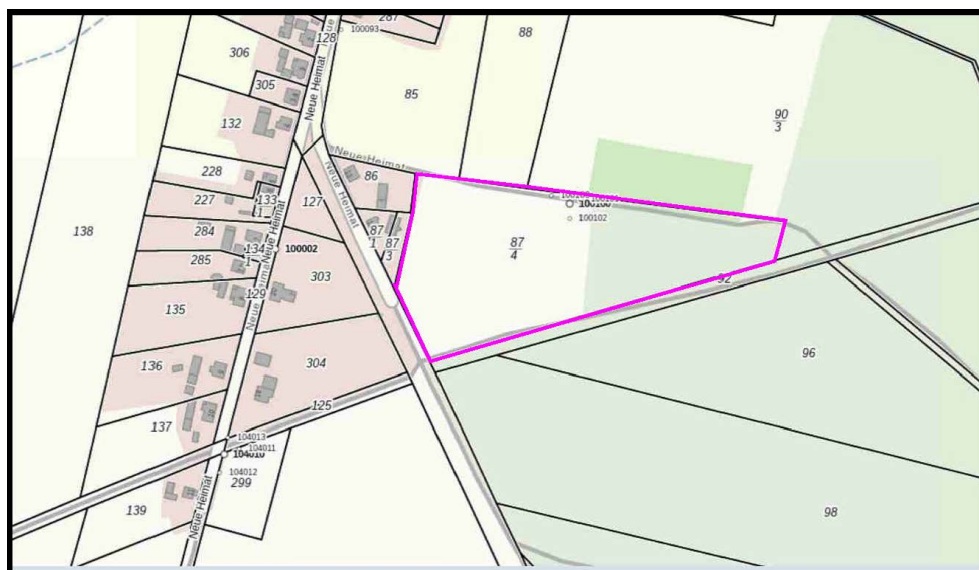
Auszug Flächennutzungsplan Geoportal Stadt Beeskow

## 2. Planinhalt

### 2.1 Entstehung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 87/4, Flur 1 der Gemarkung Kohlsdorf. Eigentümerin ist der Vorhabenträger Frau 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 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. Der städtebauliche Zusammenhang wird gewahrt. Die Fläche des Bebauungsplanes wird an das Mischgebiet angeschlossen. Mit der geplanten Bebauung wird somit die bereits vorhandene Bebauungsstruktur in der Siedlung beibehalten.

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

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung einer Streuobstwiese und ein Nutzgarten auf der Planfläche zu errichten.

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.

Es werden Flächen geschaffen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die stadtnahe freiraumbezogene Erholung sowie die Regulations- und Regenerationsleistungen von Boden, Wasser, Luft/Klima.

## **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 der 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.

### Niederschlagswasserversickerung

#### **Erlaubnisfreie Versickerung**

Nach der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 32]) ist eine erlaubnisfreie Versickerung zulässig, wenn:

1. es sich um abflusswirksam versiegelte Flächen kleiner als 800 Quadratmeter sowie Gebäude mit einer Grundfläche kleiner als 400 Quadratmeter handelt und
2. die Versickerung flächenhaft oder in Mulden über eine geeignete Oberbodenschicht erfolgt. Die Bodenschicht ist geeignet, wenn der Ober- und Unterboden eine ausrei-

chende Durchlässigkeit aufweisen und die belebte Bodenzone aus einer mindestens 20 Zentimeter mächtigen bewachsenen Oberschicht besteht und

3. der Abstand zwischen Geländeoberkante und mittlerem höchstem Grundwasserstand (mHGW) mindestens 1 Meter beträgt und
4. die Versickerungsfläche außerhalb von Wasserschutzzonen liegt und
5. die Versickerung auf Böden erfolgt, die nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
6. die Bedachungen oder Verkleidungen bestehen nicht aus Zink, Blei oder Kupfer.

**Bei der Bauplanung müssen die aufgeführten Punkte eingehalten werden.**

**Die unterschiedlichen Grundwasserverhältnisse müssen bei der Bauplanung berücksichtigt werden.**

(§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz) Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.

**Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.**

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

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

Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen:

Löschwasserversorgung

Neben der Löschwasserbereitstellung per Trinkwassernetz darf auch berücksichtigt werden, dass, gegenüber dem Grundstück "Neue Heimat 12," ein Löschwasserbrunnen vorhanden ist und somit die 48m<sup>3</sup>/h in Summe aus dem Leitungsnetz und dem Löschbrunnen vorhanden sind.

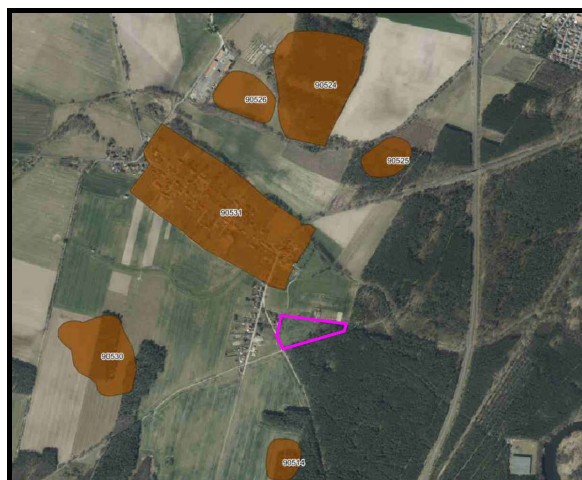
## ° Denkmalschutz und Denkmalpflege

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. 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.

### 3.1.1 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 den vorhandenen Klarstellungsbereich 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.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart Landwirtschaft soll in ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche umgewandelt werden. Die Waldfläche findet im Parallelverfahren zum FNP keine Beachtung. Die Waldfläche soll erhalten bleiben. Der Wald wird vom Vorhabensträger weiter als Wald genutzt.

Die untere Forstbehörde, Forstamt Oder-Spree stimmt dem Planentwurf zu.

Die Gemeinde steuert mit dem Bebauungsplan die bauliche Nutzung der Flächen nach ihren städtebaulichen Erfordernissen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen.

#### 3.2.1 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus- und Nutzgarten und Streuobstwiese sind zwei Flächen des Bebauungsplanes festgesetzt.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Obststreuwiese befindet sich die Maßnahme **A 1** Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Haus- und Nutzgarten wird die nördlich angrenzende Fläche erhalten um Gefährdung geschützter Tiere zu vermeiden.

### 3.2.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die beplante Baufläche wird zum Teil als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Stadt Beeskow gehört als Mittelzentrum, Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Die Entscheidung der Stadt ist richtig neuen Wohnraum zu schaffen.

Innerhalb des Wohngebietes sollen auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen durch die Kleinteiligkeit des Bebauungsplangebietes nicht errichtet, aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Die sozialen Bedürfnisse der Familien, der Jugendlichen und der Senioren sowie behinderter Menschen sollen innerhalb des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden. Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung freigeräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Baugebiet widerspricht, werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1) Die Einschränkungen der baulichen Nutzungen haben zum Ziel, den Störgrad durch gewerbliche und andere Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung zu verringern.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig (§ 13 BauNVO).

Es sind, um die Ortsstruktur beizubehalten nur Einzelhäuser zulässig.

Um dieses in die vorhandene Landschaft gut einpassen zu können, ist die offene Bauweise für die Einordnung des Gebäudes festgesetzt und auf eine weitere Reglementierung verzichtet worden.

Festgesetzt wird:

1. **Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
2. **Im allgemeinen Wohngebiet sind auch Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 20 Abs. 4 BauNVO)**

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), sowie mit der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen sowohl die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf vorhandene Bebauungen im Umfeld als auch die städtebaulichen Zielstellungen in Abhängigkeit von



den geplanten baulichen Nutzungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Festgesetzt werden zwei Geschosse (II).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,2 festgesetzt. Damit soll die gewünschte lockere Bebauung im Siedlungsbereich unterstützt aber auch mit dem Boden sparsam umgegangen werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

**Damit sind ca. 513 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaubar und mit Anlagen nach § 14 BauNVO im Zusammenhang mit § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 769,25 m<sup>2</sup> versiegelbar.**

Abgeleitet von der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl nach Brandenburgischer Bauordnung GFZ=0,4 betragen. Damit ist der zweigeschossige Ausbau (Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss oder andere Varianten der zweigeschossigen Bebauung) zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der üblichen Bebauung in den Ortslagen der umliegenden Gemeinden.

Mit der Festsetzung der GRZ und der Geschossigkeit als Höchstmaß soll die Reglementierung des Baukörpers abgeschlossen sein.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 wird die Kategorie der möglichen Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung § 17 für Allgemeine Wohngebiete, die eine GRZ von 0,4 zulässt, deutlich unterschritten. Damit wird der Charakter des landschaftlich geprägten Wohngebietes mitbestimmt und die bebaubare Fläche reduziert.

Die gestalterische Einordnung soll dem Architekten überlassen werden.

#### ° Gebäudehöhe

Es ist für die Einzelhäuser eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Höhe wird nur durch die Geschossigkeit reglementiert.

### **3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

#### ° Bauweise

Es ist für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt worden, da eine lockere und durchgrünte Bebauung vorgesehen ist.

#### ° Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der durch sie gebildeten großzügig festgelegten Baufenster können die Gebäude in landschaftlich reizvoller Anordnung individuell errichtet werden. Die Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Der Versiegelungsgrad soll im Siedlungsbereich gering gehalten werden um die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange entsprechend zu berücksichtigen. Dementsprechend ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von 0,4 weit unterschritten.

Für die Beschränkung von Terrassen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen öffentlich rechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Konfiguration der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche für die zulässigen baulichen Nutzungen.

Festgesetzt ist die offene Bauweise für das Plangebiet. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

° Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Neue Heimat.

Detaillierte Festlegungen zur Gliederung von Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und werden mit der Erschließungsplanung geregelt.

Das wird mit der Festsetzung 3 unterstrichen.

### **3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).**

#### **3.3 Natur und Landschaft**

Der Umweltbericht wird nach § 2 a BauGB als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans beigelegt. Im Umweltbericht sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten. Der Umweltbericht enthält feste Bestandteile, die vor allen die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschreiben.

#### **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.

### 3.3.1 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>
Ackerbrache jung, vorh. Wald und Gebüsch heimisch	24557	0	24557
Allgemeines Wohngebiet	0	2565	-2565
Gebüsch heimisch	0	1296	-1296
Private Grünfläche Obstwiese	0	9019	-9019
Private Grünfläche Gartenland	0	2526	-2526
Erhalt Wald	0	9151	-9151
Summe	24557	24557	0

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Folgende Maßnahmen bei der Erstellung des Umweltberichts wurden getroffen:

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)

##### A 1 Anlage Streuobstwiese Umfang: 9019 m<sup>2</sup>

Als Ausgleich für den Verlust von geringwertigen Biotoptypen und den Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Versiegelung von Böden erfolgt im PG die Anlage einer Streuobstwiese. Der Flächenumfang für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.565 m<sup>2</sup> für den Verlust von Biotopen und 1.539 m<sup>2</sup> für Bodenversiegelungen bei einem Kompensationsumfang von 1:2. Bei insgesamt beplanten 9.019 m<sup>2</sup> sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensiert.

Auf der Fläche sind 50 Hoch- und Halbstämme im versetzten Pflanzraster von 9 m x 10 m zu pflanzen. Es ergibt sich aus dem Flächenzuschnitt eine mehrreihige Obstbaumpflanzung.

Bei der Art- und Sortenwahl wurde der Schwerpunkt auf die Wahl alter Sorten gelegt, welche verträglich mit den standörtlichen Gegebenheiten sind und als Befruchter dienen können.

Es erfolgt die Pflanzung von:

- 24 Apfelhochstämmen,
- 20 Birnenhochstämmen,
- 4 Kirschhochstämmen,
- 4 Pflaumenhalbstämmen und
- 4 Quittenhalbstämmen.

#### Streuobstwiesen Arten und Sorten (Empfehlung)

Art	Sorte	Qualität	Menge
Malus domestica - Apfel	Gravensteiner	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Ruhm von Kirchwerder	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Dülmener Rosenapfel	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Danziger Kantapfel	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Franz. Goldrenette	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Zuccamaglio	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Petersbirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Bunte Julibirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Gellerts Butterbirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	3
Pyrus communis – Birne	Nordhäuser Winterforelle	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	3
Prunus avium – Kirsche	Hedelfinger Riesenkirsche	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus avium – Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus domestica – Pflaume	Bühlers Frühzwetsche	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus domestica – Pflaume	Große Grüne Reneklode	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Cydonia oblonga - Quitte	Apfelquitte	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Cydonia oblonga - Quitte	Birnenquitte	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2

Abbildung 8- Quelle:

Umweltbericht zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. W 30

„Kohlsdorf Neue Heimat“ in der Stadt Beeskow ausgeführt durch:

Büro Knut Neubert Landschaftsplanung

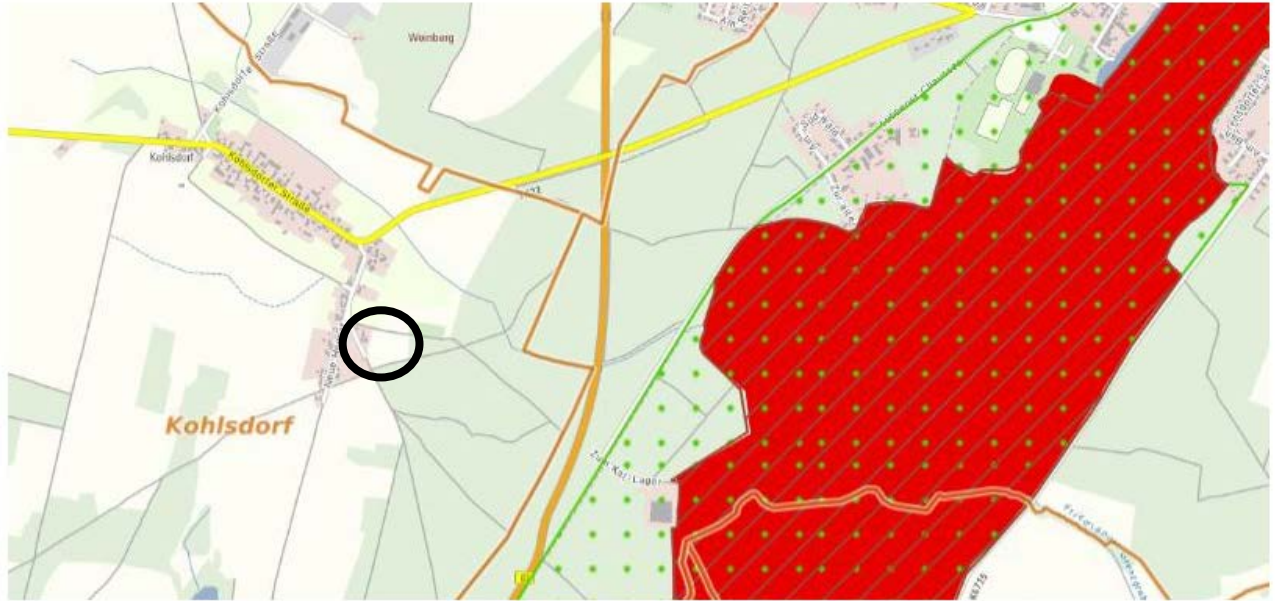
Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg

#### Ersatzmaßnahmen:

Ersatzmaßnahmen werden im Plangebiet nicht umgesetzt.

## 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-Schwielochsee südlich Beeskow, östlich Kohlsdorf

### Bedeutung

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

### Beschreibung

Verlandungsserie des eutrophen Schwielochsees 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, Cicutula 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.

### 3.3.2 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 Siedlungsbereich.

## 4. Alternativen Prüfung

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

- Bereitstellung eines weiteren Wohnbaugrundstück mit privater Grünfläche in attraktiver Lage und in ortsüblicher Größe und
- Abrundung der Bebauung am Ortsrand von Gemeinde Kohlsdorf

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Plangebietes und verfolgt das Ziel Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung einer Streuobstwiese und ein Nutzgarten auf der Planfläche zu errichten

Es werden Flächen geschaffen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die stadtnahe freiraumbezogene Erholung sowie die Regulations- und Regenerationsleistungen von Boden, Wasser, Luft/Klima.

Die landwirtschaftliche Fläche wird aufgewertet.

Die Streuobstwiese und der Nutzgarten am Rand der Siedlung sind eine Art Windschutz. Es bestehen viele Gründe an den Standort des Planungsgebietes festzuhalten, es entstehen keine negativen Auswirkungen.

„Die Bauparzellen der Stadt Beeskow in Kohlsdorf wurden zwischenzeitlich verkauft und bebaut. Im Jahr 2013 wurden potentielle Wohnbaugrundstücke ermittelt und alle Eigentümer angeschrieben. Der größte Teil der Eigentümer wollen die Grundstücke für eine Bebauung nicht verkaufen bzw. diese für Familienangehörige zurückhalten. Somit stehen keine alternativen Grundstücke zur Verfügung.“

Für eine Alternative Prüfung an anderen Standorten und eine Nichtdurchführung des Vorhabens bestehen unter den Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen. Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort bestehen daher nicht.

## **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*

### **Öffentliche Bekanntmachung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow hat am 08.03.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, die

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 30 Kohlsdorf **vom 26.02.2024 - 28.03.2024**

*Amtsblatt für die Stadt Beeskow 24. Jahrgang -Beeskow den 15.02.2022 Nr. 04*



## 6. Rechts- und Planungsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5 März 2024 (GVBl. I Nr. 9)

## 7. Anlagen

### 7.1 Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren vom 05/2024 und geändert am 22.10.2022 nach Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Knut Neubert  
Landschaftsplanung  
Rohrstraße 13 A, 15374 Müncheberg

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. W 30 Kohlsdorf "Neue Heimat" und 73. Änderung des FNP OT Kohlsdorf der Stadt Beeskow, im Parallelverfahren im Jahr 2022:

Naturbeobachtung Brunkow  
Klein Briesen 27  
15848 Friedland