

**Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“
Vorentwurf Juli 2024**

Stadt Beeskow

Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2024 und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 09.09. – 10.10.2024

Stand März 2025

lfd. Nr.	Beteiligte	beteiligt	Antwort	mit Anregungen und Hinweisen	ohne A+H
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE					
1	Landkreis Oder - Spree, untere Bauaufsichtsbehörde	29.08.2024	01.10.2024	A, H	
2	e.dis Ag Ost Brandenburg	29.08.2024	30.08.2024	H	
3	EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei	29.08.2024	03.09.2024	H	
4	GDM com mbH	29.08.2024	04.09.2024		X
5	Wasser- und Abwasserzweckverband für Beeskow und Umland	29.08.2024	12.09.2024	H	
6	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung	29.08.2024	09.09.2024	H	
7	Landesamt für Umwelt	29.08.2024	23.09.2024	H	
8	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg NL Ost Hauptsitz Frankfurt (Oder)	29.08.2024	19.09.2024		
9	Busverkehr Oder - Spree GmbH	29.08.2024	-		
10	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	29.08.2024	19.09.2024		H
11	Wasser - und Bodenverband "Mittlere Spree"	29.08.2024	24.10.2024		H
12	Industrie- und Handelskammer Regionale Wirtschaftsentwicklung	29.08.2024	19.09.2024		X
13	Handwerkskammer Abt. Gewerbeförderung	29.08.2024	-		
14	Polizeidirektion Ost Polizeiinspektion Oder- Spree/ Frankfurt (Oder)	29.08.2024	02.09.2024		X
15	Gemeinsame Landesplanungsabteilung , Referat GL 5	29.08.2024	24.09.2024		X
16	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Verwaltungszentrum B	29.08.2024	06.03.2025	H	
17	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR	29.08.2024	02.10.2024		H

lfd. Nr.	Beteiligte	beteiligt	Antwort	mit Anregungen und Hinweisen	ohne A+H
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE					
18	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree	29.08.2024	08.10.2024		X
19	Amt Schlaubetal	29.08.2024	30.08.2024		X
20	Stadt Friedland	29.08.2024	-		
21	Gemeinde Tauche	29.08.2024	-		
22	Gemeinde Rietz-Neuendorf	29.08.2024	-		
23	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	29.08.2024	-		
24	Polizeidirektion Ost Polizeiinspektion Oder- Spree/ Frankfurt (Oder)	29.08.2024	-		
25	Landesamt für Bauen und Verkehr	29.08.2024	24.09.2024		X

lfd Nr.	Beteiligte	Stellungnahmen vom	mit Anregungen und Hinweisen
ÖFFENTLICHKEIT			
Ö 1	Bürger*in	29.09.2024	A
Ö 2	Bürger*in	26.09.2024	A
Ö 3	Bürger*in	29.09.2024	A
Ö 4	Bürger*in	29.09.2024	A
Ö 5	Bürger*in	29.09.2024	A
Ö 6	Bürger*in	08.10.2024	A
Ö 7	Spielhalle Glückspilz	11.10.2024	A

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.	Landkreis Oder - Spree, untere Bauaufsichtsbehörde	01.10.2024	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Umweltamt <u>Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</u> <u>a. Einwendung</u> Das Areal der geplanten Wohnbebauung ist unter der Nummer 0214671149 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche „ehem. Landbaukominat“ registriert. Auf dem Gelände befinden sich Werkstätten, Garagen, Lagerflächen, ein Öllager und Abstellflächen sowie ein Heizwerk. Des Weiteren befinden sich Ablagerungen im nordwestlichen Bereich des Grundstückes.</p> <p>Laut Abbruchvoruntersuchung sind die Fußbodenbereiche der Werkstätten sowie des Öllagers kontaminiert und im Falle des Abbruchs als gefährlicher Abfall anzusehen. Aus anderen Untersuchungen gibt es Erkenntnisse, dass in solchen Bereichen auch unterhalb der eigentlichen Gebäude eine Bodenbelastung (MKW) vorliegt. Ein weiterer Kontaminationsbereich ist oft auch das Heizwerk durch Lagerung von Kohlen und Aschen.</p> <p>Da Vor-Ort bei den Abbruchmaßnahmen als auch beim Ausheben von Baugruben gefährliche Abfälle anfallen werden, sind diese wie beim Verladen und Transport der Abfälle, während der Arbeiten entsprechend zu befeuchten um eine Staubentwicklung zu minimieren bzw. auszuschließen. Eine Behandlung der Abfälle (z.B. absieben/brechen des Bauschutts) vor Ort ist bei gefährlichen Abfällen unzulässig. Müssen Abfälle zwischengelagert werden, sind diese feucht zu halten oder mit geeigneten Materialien abzudecken oder in geeigneten Behältern aufzubewahren.</p> <p><u>b. Rechtsgrundlage</u> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021</p>	<p>Wird berücksichtigt. Für die Altlastenverdachtsfläche wird durch einen Gutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) vorgenommen. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan berücksichtigt. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>(BGBl. I S. 306) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) § 19 – 25, sowie Anlage 2 Tabelle 4</p> <p><u>c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Um eine Bodenbelastung auszuschließen, sind entsprechende Teilareale der geplanten Wohnsiedlungsflächen flächenrepräsentativ nach den Maßstäben der BBodSchV auf jene Stoffe zu untersuchen, die mit Prüfwerten entsprechend Anlage 2, Tabelle 4. Wirkungspfad Boden-Mensch erfasst sind. Zusätzlich ist auf die Parameter Kupfer, Zink, MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), EOX sowie BTEX zu untersuchen:</p> <p>von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten: • 0 - 10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich), • 10 - 30 cm unter Geländeoberkante (erreichbarer Horizont), • 30 – 60 cm unter Geländeoberkante (Nutzgärten) ist jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden.</p> <p>Dazu ist die untere Bodenschutzbehörde vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.</p> <p>Umweltamt <u>Sachgebiet untere Wasserbehörde</u> <u>a. Einwendungen:</u></p> <p><u>zu der textlichen Festsetzung TF 10</u> <i>„In den Baugebieten und in den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.“</i> Für das Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 ist die Altlast „Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow“ (Registrier-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Für die Altlastenverdachtsfläche wird durch einen Gutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) vorgenommen. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan berücksichtigt. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die altlastenbelastete Teilfläche soll nicht von dem Versiegelungsausschluss betroffen sein, daher wird die textliche Festsetzung Nr. 10 (8 neu) angepasst und wie folgt ergänzt: " Dies gilt nicht für Teilflächen, die im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert sind."</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>nummer 0214671149) im Altlastenkataster registriert. Bei einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Wege und Stellplätze würde Niederschlagswasser in den Boden versickern.</p> <p>Gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines chemischen Zustands vermieden wird. Das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser (z.B. im Zuge der Versickerung von Niederschlagswasser) darf nur erlaubt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist (§ 48 Abs. 1 WHG i.V.m. § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG). Eine nachteilige Veränderung kann in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden. Die Herstellung der Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist im Bereich von Altlasten, d.h. im Bereich des Flurstücks 1145, nicht zulässig.</p> <p><u>b. Rechtsgrundlage:</u> § 47 Abs. 1 Nr. 1 WHG; § 48 Abs. 1 WHG; § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG</p> <p><u>c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen):</u> Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Bereich von Versickerungsflächen und somit auch im Bereich von Wegen und Stellplätzen, die in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen, zu untersuchen. Der Herstellung der Wege und Stellplätze, sowie anderer Versickerungsflächen, auf dem Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 kann nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Es erfolgt eine vertiefende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche. Im Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 10 (8 neu) angepasst und ergänzt, um in Teilflächen mit Bodenbelastungen eine vollständige Versiegelung von Wegeflächen zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Umweltamt <u>Sachgebiet untere Naturschutzbehörde</u> Da das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Prüfung der Eingriffsregelung. Es gibt keine naturschutzfachlichen Bedenken.</p> <p>Es ist folgender Hinweis zu übernehmen: Bei den Bauarbeiten ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Bevor die alten Gebäude abgerissen werden, müssen dieses artenschutzrechtlich von einem Sachverständigen kontrolliert werden. Hauptaugenmerk liegt dabei auf den Dachstühlen der geschlossenen Gebäude. Falls geschützte Arten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterlassen und es muss die uNB umgehend informiert werden. Vor Abriss ist das Ergebnis der Kontrolle der uNB mitzuteilen.</p> <p>Umweltamt <u>Sachgebiet untere Wasserbehörde</u> <i>Wasserschutzgebiet Beeskow</i> Das B-Plangebiet liegt anteilig im Wasserschutzgebiet Beeskow. Betroffen sind die Flurstücke 1145, 748, 1143 und 758 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 (siehe der Internetanwendung Auskunftsplattform Wasser, Thema Schutzgebiete). Der Standort Flurstück 1143 soll für Ver- und Entsorgungsanlagen, eventuell auch eine Pumpstation, festgelegt werden. Gemäß Kreistagsbeschluss vom 21.08.1985 (Beschluss-Nr.: 09/36/85) sind die Neubebauung und die Ableitung von Abwässern in der Zone III des Wasserschutzgebietes Beeskow nur beschränkt zulässig. Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten nach Satz 1 eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern (§ 52 Abs. 1 WHG). Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Luchwiesen“ voraussichtlich nicht im zukünftigen Wasserschutzgebiet liegt, kann eine wasserrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis (siehe Nr. 4) aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch den Projektträger und Eigentümer (MIB) erfolgt zur Abwasserentsorgung eine direkte Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband für Beeskow und Umland. Demnach wird die Abwasserentsorgung der Grundstücke Storkower Straße 1 und 2 vom Abwassernetz der MIB entkoppelt. Für die neuen Nutzungen im Plangebiet wird der Projektträger ein eigenes Trink- und Abwassernetz errichten.</p> <p>im Zuge der weiteren Planung der Abwasserentsorgung werden erforderliche Abstimmungen und Antragsstellungen durch den Projektträger vorgenommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Feuchtgebiete und Moore</i> Im Bereich der Flurstücke 1021 (tlw.), 751 (minimal), 2018, 1019 (tlw.), 1020 und 1021 (tlw.) der Gemarkung Beeskow, Flur 5 liegen Feuchtgebiete bzw. Moore vor. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete sind von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas Anderes erfordern.</p> <p><u>Versickerung / Entwässerung</u> Gemäß der Begründung zum B-Plan soll das im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in Sickermulden und Rigolen gefasst und versickert werden (Begründung, S. 67).</p> <p>Der Grundwasserflurabstand beträgt, gemäß den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Daten, im südlichen Bereich > 2m – 3m, im nördlichen Bereich > 1m – 2m und an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs lediglich ≤ 1m.</p> <p>Diese Werte werden durch die in der Begründung angeführten Auszüge aus dem geotechnischen Bericht aus dem Jahr 2023 bestätigt. Demnach wurde bei 1,70m – 2,10m Grundwasser angetroffen. In der Begründung heißt es auf Seite 26 „Der für die Versickerung einzuhaltende Grundwasserflurabstand von mind. 1,0 m kann bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 43,00 m ü. NHN und dem gemäß Bodengutachten zu erwartenden höchsten Grundwasserstand bei 42,15 ü. NHN nicht eingehalten werden.“ Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist nicht der höchste Grundwasserstand, sondern der mittlere höchste Grundwasserstand (mHGW) heranzuziehen.</p> <p>Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mHGW, grundsätzlich mindestens 1m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. An dieser Stelle müsste der mHGW ermittelt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen des ehem. Bauhofes, die bereits versiegelt und baulich genutzt wurden. Ein Eingriff in Feuchtgebiete bzw. Moore findet nicht statt.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde um Teilflächen der Flurstücke 751, 1019 und 1021 reduziert (Grünflächen des Tiergeheges), da hier keine Anpassungen vorgesehen sind und kein Planerfordernis besteht.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Demnach soll das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen versickert werden. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden. Zur Sicherung eines ausreichenden Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m ist im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen.</p> <p>Nach Angaben des Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft liegen für das Plangebiet keine ausreichenden Grundwasserstandsangaben vor, um den mittleren höchsten Grundwasserstand zu ermitteln. Daher wird bei der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption der im Bodengutachten angegebene höchste Grundwasserstand herangezogen.</p> <p>Ein Anschluss an das städtische Regenwasserkanalnetz ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>und nochmals geprüft werden, ob dann ein ausreichend mächtiger Sickerraum gegeben ist.</p> <p>Ob zwischen der Unterkante einer Rigole und der Grundwasseroberfläche ein Sickerraum von $\geq 1\text{m}$ gewährleistet werden kann, ist fraglich. Die Möglichkeit des Einsatzes von Rigolen ist standortbezogen (im Einzelfall) zu prüfen.</p> <p>Bezüglich der Variante das Gelände aufzufüllen um die Mächtigkeit des Sickerraums zu vergrößern sei angemerkt, dass im Bereich von Versickerungsflächen nur Bodenmaterial aufgebracht werden darf, welches keinerlei Verunreinigungen aufweist. Es sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten und es ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial die für die Versickerung erforderliche Durchlässigkeit aufweist. Dass das im Rahmen der Baumaßnahmen gewonnene Aushubmaterial für die Geländeauffüllung (insbesondere im Bereich von Versickerungsanlagen / -flächen) geeignet ist, wäre der unteren Wasserbehörde durch entsprechende Beprobungen nachzuweisen. Insbesondere in Bezug auf mögliche Bodenkontaminationen durch die bestehende Altlast (Registriernummer 0214671149).</p> <p>Der Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der Storkower Straße wird nur zugestimmt, wenn nachgewiesen wurde, dass eine Versickerung nicht möglich ist und die Zustimmung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow vorliegt.</p> <p><u>Altlasten</u> Auf dem Flurstück 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 befindet sich eine Altlast, welche unter der Nummer 0214671149 im Altlastenkataster registriert ist. Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 18.09.2024 sind die Fußbodenbereiche der Werkstätten sowie des Öllagers kontaminiert und es liegen Erkenntnisse vor, dass in diesen Bereichen auch unterhalb der Böden / befestigten Flächen Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe, MKW) vorliegen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstan-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Für die Altlastenverdachtsfläche wird durch einen Gutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) vorgenommen. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan berücksichtigt. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>des (siehe Abschnitt Versickerung / Entwässerung) sollte nicht nur der Wirkungspfad Boden-Mensch, sondern auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht werden.</p> <p>Wird bei der orientierenden Untersuchung gemäß § 12 BBodSchV festgestellt, dass Prüfwerte nach Anlage 2 Tabelle 1 oder 3 am Ort der Probenahme überschritten werden, ist zudem eine Sickerwasserprognose durchzuführen (§ 12 Abs. 3 BBodSchV).</p> <p><u>Gewässer</u> An der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnpark Luchwiesen“ grenzt ein Stillgewässer (Gewässer II. Ordnung) an, in welches der Luchgraben mündet. Gemäß der Begründung und der Abbildung 8 in der Begründung, ist zunächst keine Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Gewässer vorgesehen.</p> <p>Dennoch möchte ich darauf hinweisen, dass Anlagen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu einem Gewässer II. Ordnung befinden, Anlagen am Gewässer darstellen. Für diese Anlagen wäre eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (§ 87 Abs. 1 BbgWG).</p> <p>Bauordnungsamt <u>Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde</u> Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Vorsorglich wird auf § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) verwiesen.</p> <p>Bauordnungsamt <u>Aufgabengebiet Bauleitplanung</u> Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Bebauungsplan ist dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er Regelungen trifft, die nicht in ihren Grundzügen bereits im FNP vorgezeichnet sind. Der FNP stellt gemischte Baufläche dar. Der B-Plan setzt zu ca. 90% allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung widersprechen sich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zum Gewässer wird ein Mindestabstand von 40 m eingehalten, so dass keine besondere wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis zu archäologischen Bodenfunden aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, der durch die Stadt Beeskow vorgenommen wird und für den kein Änderungsverfahren gem. BauGB erforderlich ist.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>deutlich. Das Entwicklungsgebot ist verletzt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13a BauGB. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, der Kommune durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Mit Inkrafttreten des B-Planes ist die entgegenstehende Darstellung des FNP obsolet bzw. funktionslos geworden. Um keine Lücke im FNP entstehen zu lassen, schreibt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor, dass der FNP entsprechend den Festsetzungen des B-Planes anzupassen ist. Die Anpassung soll unverzüglich erfolgen.</p> <p><u>Altlast</u> Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat in ihrer Stellungnahme auf eine Altlastverdachtsfläche im Geltungsbereich des B-Planes hingewiesen. Umfassende Sanierungen scheinen bisher nicht erfolgt zu sein. Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im B-Plan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Für den vorliegenden Plan sehe ich die Kennzeichnung als geboten an.</p> <p>Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.</p> <p>Die Kennzeichnung ist räumlich eindeutig vorzunehmen.</p> <p>Bei der Kennzeichnung von Bodenbelastungen sollte das Bebauungsplandokument auch einen Hinweis auf die Art der Belastung geben, um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Für die Altlastenverdachtsfläche wird durch einen Gutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) vorgenommen. Hierzu können nach Ende des Gebäudeabbruchs (ca. ab Februar 2025) Bodenbeprobungen erfolgen. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan berücksichtigt. Das Untersuchungskonzept wird mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Da davon ausgegangen wird, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchung und eine mögliche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen erst nach dem anstehenden Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes das Flurstück 1045 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Ein zusätzlicher Hinweis zur Kennzeichnung wird aufgenommen.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung und einer entsprechenden Bodensanierung wird davon ausgegangen, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren die Kennzeichnung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises nicht weiter erforderlich ist.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>§ 9 Abs. 2 BauGB bietet die Möglichkeit, durch bedingte Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen an eine erfolgte Sanierung zu binden. Auf diese Weise kann auch der unterschiedlichen Empfindlichkeit verschiedener Nutzungen Rechnung getragen werden, indem z. B. gegenüber den Bodenbelastungen sensible Nutzungen wie Wohnen oder Spielplätze an die aufschiebende Bedingung eines Bodenaustauschs geknüpft werden. Die Planzeichnung ist mit einer entsprechenden Festsetzung zu versehen.</p> <p>Zum Beispiel: „Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Flächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von ... m durchgeführt worden ist.“</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Das, entsprechend der Begründung zum B-Plan formulierte städtebauliche Ziel besteht darin, eine brachliegende Fläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu entwickeln. Es soll ein Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es sind lediglich die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden nur Wohngebäude im Plangebiet (WA) vorgesehen. Auch in der Begründung wird ausschließlich Wohnnutzung beschrieben. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes wäre nicht mehr gegeben und das Baugebiet verliert seinen Charakter. Zum jetzigen Stand ist lediglich ein reines Wohngebiet zu erkennen.</p> <p><u>Sonstige Hinweise</u> Die private Verkehrsfläche bedarf keiner Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht, wie in der textlichen Festsetzung Punkt 14 bestimmt wird. Da es sich um eine festgesetzte Verkehrsfläche handelt, ist der Zusatz entbehrlich (auch keine entsprechende Signatur in der Planzeichnung vorgenommen).</p>	<p>In einem städtebaulichen Vertrag werden zwischen der Stadt Beeskow und dem Projektträger Verpflichtungen des Eigentümers zur Bodensanierung für die geplanten sensiblen Nutzungen (u.a. Wohnen, Spielplätze) verbindlich geregelt.</p> <p>Eine zusätzliche bedingte textliche Festsetzung wird daher nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 entfällt, um durch die Möglichkeit für ergänzende Funktionen dem Nutzungskanon eines allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird angepasst, in dem die im Nutzungskanon gem. § 4 BauNVO (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.</p> <p>Damit werden Nutzungen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) ausgeschlossen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Um ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit auf den privaten Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Zuge von Grunddienstbarkeiten und Baulasten.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Die Unterbringung eines Spielplatzes im Wohngebiet ist grundsätzlich zu begrüßen. Dabei ist eine genauere Angabe der Zweckbestimmung, z.B. als „Kinderspielplatz“, „Abenteuerspielplatz“ oder „Bolzplatz“ sinnvoll, um die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und die zu erwartenden Lärmbelastungen zum Ausdruck zu bringen, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Entsprechend der Zweckbestimmung ist die Lage des Spielplatzes im Gebiet zu überdenken. So sollte ein Spielplatz für Kleinkinder in Wohnungsnähe angeordnet sein. Ein Bolzplatz hingegen ist an der vorgesehenen Stelle gut platziert.</p> <p>Das vorhandene Tiergehege nimmt weitaus mehr Fläche in Anspruch, als vom Geltungsbereich des B-Planes erfasst wird. Die vorgenommene Abgrenzung ist daher nicht nachvollziehbar.</p> <p>Laut Begründung (Seite 34) soll das Tiergehege planungsrechtlich gesichert werden. Warum dann nur dieser geringe Teil?</p> <p>Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz <u>Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz</u> Zur o. g. wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen:</p> <p>Löschwasserversorgung Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine Aussage. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.</p> <p>Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der direkten Nähe zur bestehenden Spielhalle in der Storkower Str. 17 (Flurstück 850 und 852) wird der bisher vorgesehene Spielplatz zugunsten von drei dezentralen Spielflächen in den Wohnquartieren verlegt.</p> <p>Die Grünfläche des Tiergeheges ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der Beibehaltung der bestehenden Nutzung und des öffentlichen Charakters im Grünzug nur bedingt für Spielflächen geeignet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde um Teilflächen der Flurstücke 751, 1019 und 1021 reduziert (Grünflächen des Tiergeheges), da hier keine Anpassungen vorgesehen sind und kein Planerfordernis besteht.</p> <p>Wird berücksichtigt. Nach Angaben des Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland ist zur Gewährleistung der notwendigen Löschwasserentnahme von 96m³/h aus 2 Hydranten ein Ringschluss der neu zu errichtenden Wohngebietstrinkwasserleitung zwischen der Zufahrt im Bereich des Verwaltungsgebäudes und dem Luchweg notwendig. Da der Wasser- und Abwasserzweckverband diese Leitung dann in seinen öffentlichen Leitungsbestand übernimmt, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>rungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 VVBbgBKG).</p> <p>Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschatz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.</p> <p>Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar.</p> <p>Es bedarf einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge in ein privates Leitungsnetz einspeist und dies auf Dauer vertraglich regelt. Es sind möglichst zwei neue Entnahmestellen einzurichten. Die gleichzeitige Entnahme aus zwei Hydranten ist ggf. sicherzustellen.</p> <p>Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB. Die angedachte Abstimmung mit der Feuerwehr ist verfahrensrechtlich über die Brandschutzdienststelle LOS zu führen.</p> <p>Verkehrstechnische Erschließung Die verkehrstechnische Erschließung wird im Plangebiet über private Verkehrsflächen erfolgen. Dies bedarf nach meinen Erkenntnissen einer hinreichenden Begründung. In diesem Zusammenhang wäre auch ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr mit einzurichten.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die interne Erschließungsfläche wird ausschließlich für das neue Wohngebiet genutzt und übernimmt als Mischverkehrsfläche auch eine Erschließungsfunktion für die beidseitigen Stellplatzflächen. Auf Grundlage dieser Funktionen erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Bei der privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VVTB vom 24. Mai 2023 zu berücksichtigen. Hiernach sind Straßen, Zufahrten, Aufstell- und/oder Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen- Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen -RStO 01) zu befestigen.</p>	<p>Da die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt ist, ist im Bebauungsplan keine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Im Zuge der Entwurfsplanung der Verkehrsflächen im Zuge von Bauanträgen werden die technischen Vorschriften berücksichtigt und eingehalten.</p>
2.	e.dis Ag Ost Brandenburg	30.08.2024	<p>Seitens unseres Unternehmens bestehen keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung. Bitte beachten Sie für die weitere Planung die folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Über das Plangebiet verläuft das Anschlusskabel für den vorhandenen Mobilfunkurm, welches zu beachten ist. Weitere Stromversorgungsanlagen unseres Unternehmens sind nicht im Plangebiet vorhanden. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden über ein betriebseigenes Stromversorgungsnetz mit Elektrizität versorgt. Über den örtlichen Verlauf dieser Stromversorgungsanlagen hat E.DIS keine Kenntnis. - Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Wohngebietes erfordert die Errichtung von 1 bis 2 Trafostationen und die entsprechende Erweiterung des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Neben frühzeitigen Angaben zum elektrischen Leistungsbedarf der Gebäude sind weitere eventuell geplante Angaben zu eventuell geplanten E-Ladesäulen (E-Mobilität) und geplanten Pumpwerken (Abwasser) erforderlich. <p>Angaben zum aktuellen Leitungsbestand können dem beigefügten Leitungsbestandsplan entnommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung erfolgt ein Rückbau des Mobilfunkturms und der Bestandsleitungen (Ver- und Entsorgung, Telekommunikation). In den festgesetzten privaten Verkehrsflächen wurden ausreichende Flächengrößen für die Verlegung der Ver- / Entsorgungsleitungen berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren wird das Ver- und Entsorgungskonzept konkretisiert. Trafostationen werden in das Plangebiet innerhalb der Verkehrs- sowie Bauflächen integriert. Dies gilt auch für die E-Ladeinfrastruktur.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei	03.09.2024	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In den Leitungsplänen sind innerhalb des Plangebietes Hausanschlüsse Gas</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>eingetragen. Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird ein neues Energieversorgungskonzept mit neuem Leitungsverlauf erstellt. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren wird das Ver- und Entsorgungskonzept konkretisiert. Trafostationen werden in das Plangebiet innerhalb der Verkehrs- sowie Bauflächen integriert. Dies gilt auch für die E-Ladeinfrastruktur.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
5.	Wasser- und Abwasserzweckverband für Beeskow und Umland	12.09.2024	<p>Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden unter Punkt 4.6 die Angaben/ Vorgaben des WAZV bereits berücksichtigt. Inzwischen gab es auch Gespräche mit der MIB. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke Storkower Straße 1 und 2 wird vom Abwassernetz der MIB entkoppelt. Auf dem Wohnparkgelände errichtet die MIB dann ein eigenes Trink- und Abwassernetz.</p> <p>Die Trinkwasserübergabe erfolgt über einen zentralen Wasserzählerschacht, da die Erschließungsstraße nicht öffentlich gewidmet werden soll.</p> <p>Die Löschwasserversorgung kann mit den erforderlichen 48m³/h über einen Hydranten in der Storkower Straße sichergestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Abwasserentsorgung werden in der Begründung aktualisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung	09.09.2024	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung erfolgt ein Rückbau des Mobilfunkturms und der Bestandsleitungen (Ver- und Entsorgung, Telekommunikation).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In den festgesetzten privaten Verkehrsflächen wurden ausreichende Flächengrößen für die Verlegung der Ver- / Entsorgungsleitungen berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Hinweise zum Leitungsschutz (u.a. hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen).</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.	Landesamt für Umwelt	23.09.2024	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree.</p> <p>Weitergehende Hinweise: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Sachstand:</u> Mit dem Bebauungsplan Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden auf den Flächen des ehemaligen Bauhofes geschaffen werden. Für die beabsichtigte Planung sollen gemäß § 4 BauNVO vier Allgemeine Wohngebiete und gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt werden.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Rechtsgrundlagen: § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Immissionsschutzrechtliche Belange können durch die Auswirkungen der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Metallverarbeitung, Baumaschinen) durch Geräuschemissionen sowie durch die Auswirkungen des Tiergeheges durch Geruchsemissionen berührt sein. Zu den bestehenden gewerblichen Anlagen / Tiergehege liegen dem LfU keine Informationen über das Emissionsverhalten vor. Weiterhin können sich Auswirkungen auf das südliche Plangebiet (Mischgebiet) aufgrund des Verkehrslärms der Storkower Straße ergeben.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu ermitteln, ob sich die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA2 und WA4) im Hinblick auf Geräuschemissionen zu den bestehenden gewerblichen Anlagen (Metallverarbeitung, Baumaschinen) als heranrückende schutzbedürftige Nutzungen darstellen. Darzulegen ist, dass sich das zu berücksichtigende Schutzniveau für die gewerblichen Anlagen nicht negativ ändert. Ein Nutzungskonflikt ist nicht zu erwarten, wenn den Erwartungen zum Schutzanspruch (hier: Allgemeines Wohngebiet) entsprochen werden kann und wenn der Bestandsschutz der gewerblichen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorruft.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Tierhaltung in der Nähe von Wohngrundstücken (hier: WA3), insbesondere wegen möglicher Geruchsimmissionen, nicht unproblematisch ist. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. W 33 enthält keine näheren Angaben zu der als zulässig bestimmten Nutzung „Grünzug mit Tiergehege“ in der privaten Grünfläche.</p> <p>Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen der Planung sollten deshalb hinreichende Angaben über die Konzeption des Tiergeheges getroffen werden. Anhand einer Beschreibung der Tierhaltung, der Anzahl der Tiere und der Darstellung der konkreten Flächennutzung und deren Abstände zu den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (hier: WA3) sind die Auswirkungen der Tierhaltung einzuschätzen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Hinblick auf den Verkehrslärm der Storkower Straße kann den Aussagen in der Begründung im Wesentlichen gefolgt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die am Rand des Plangebietes bestehenden Betriebe sind durch die Einhaltung von Betriebszeiten Werktag / tagsüber als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu bezeichnen. In der direkten Nachbarschaft befindet sich bereits eine Wohnnutzung. Durch die Anordnung der Stellplatzanlage im Plangebiet wird ein Abstand zum Gewerbebereich geschaffen. Durch die Gewerbebetriebe werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da in dem nordöstlich angrenzenden Tiergehege ein geringer Tierbesatz (Damm- und Rehwild) besteht und am nördlichen Rand bereits bestehende Wohnnutzungen an dem Tiergehege liegen (Wiesenring) wird von keinen Geruchskonflikten ausgegangen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Verpachtung der Gehegefläche erfolgt über die Stadt Beeskow. In der Begründung zum Bebauungsplan werden Angaben zur Nutzung ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei den im Zuge einer Baugenehmigung konkret geplanten Nutzungen im</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>werden. Unter der Voraussetzung, dass im Mischgebiet (hier insbesondere der Storkower Straße zugewandt) keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen, sondern wie im städtebaulichen Konzept dargelegt, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote beabsichtigt sind, sind keine detaillierten Untersuchungen zum Verkehrslärm erforderlich.</p> <p>Redaktioneller Hinweis Die Begründung S. 11, Kap. 2.4, letzter Absatz, letzter Satz, sollte entsprechend der vorliegenden Planungsabsicht (Planung WA und MI) angepasst werden.</p>	<p>Mischgebiet werden die Anforderungen durch den Verkehrslärm beachtet.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird im Kap. 2.4 entsprechend angepasst.</p>
8.	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg NL Ost Hauptsitz Frankfurt (Oder)	19.09.2024	<p>Aus der Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erschließung des Wohnquartiers soll grundsätzlich über den kommunalen Abschnitt der Storkower Straße erfolgen. 2. Eine weitere in der Begründung genannte Ein- und Ausfahrtmöglichkeit besteht am Luchweg. 3. Der Luchweg hat eine Anbindung an die Landesstraße 422, Abschnitt 005, km ca. 1,180. Die L 422 wird durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg verwaltet. 4. Da sich aufgrund des geplanten Wohnquartiers die Kfz-Zahl im Luchweg erhöht, muss die Anbindung an die L 422 im Zuge der Erschließung des Plangebietes fachgerecht hergestellt werden. 5. Die entsprechenden Unterlagen sind beim Landesbetrieb einzureichen. Meine Behörde ist in die weitere Planung einzubeziehen. 6. Dem Bebauungsplan stimme ich grundsätzlich zu. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu Pkt. 4.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Das Erschließungskonzept im Plangebiet wird angepasst, in dem am Ende der internen Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorgesehen wird. Eine reguläre Anbindung zum Luchweg besteht damit nicht mehr. Über einen Poller soll eine Möglichkeit als Havarierausfahrt ermöglicht werden. Damit werden keine relevanten zusätzlichen Verkehre auf dem Luchweg entstehen und kein Ausbau der Zufahrt an der L 422 erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu Pkt. 4.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
10.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	19.09.2024	<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Bergbauberechtigungen: Das angezeigte Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Reudnitz (11-1507)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen) berechtigt (Übersichtskarte, Anlage).</p> <p>Die Erlaubnis zur gewerblichen Aufsuchung wurde am 17.06.2004 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 31.12.2024 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben.</p> <p>Eine Aufsuchungserlaubnis wird durch Artikel 14 GG als eigentumsrechtliche Position geschützt. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Aktuelle Inhaberin des o. g. Erlaubnis ist die Genexo GmbH, Friedrichstr. 95, 10117 Berlin</p> <p>Bodengeologie: Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) unterschiedlich mächtige Erd- und Mulmniedermoores (siehe https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In den markierten Moorbereichen findet keine Bebauung statt. Im Fachbeitrag Natur und Landschaft werden Angaben zu Mooren überprüft und ggf. ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.	Wasser - und Bodenverband "Mittlere Spree"	24.10.2024	<p>Zum Bebauungsplanverfahren Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ gibt der Wasser- und Bodenverband, im Rahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange, seine Zustimmung.</p> <p>Bei Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes nicht berührt. Die Regenwassereinleitung in ein Gewässer II. Ordnung ist nicht möglich.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Drainagen, Grundstücks- und Straßenentwässerungsleitungen keine Gewässer II. Ordnung sind und somit die Zuständigkeit nicht beim Wasser- und Bodenverband liegt. Diesbezüglich sind die Grundstückseigentümer zu konsultieren.</p> <p>Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet soll über Mulden sowie Mulden-Rigolen erfolgen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes von min. 1,0 m wird über Geländemodellierungen sichergestellt. Eine Einleitung in umliegende Grundstücke bzw. den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen.</p>
12.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR	02.10.2024	<p>Die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planvorhaben und äußern sich wie folgt:</p> <p>Das Gelände ist in der Vergangenheit als Bauhofstandort genutzt worden. Teilweise bestehen hier Ablagerungen von Autowracks, Bauschutt und Müll, die im weiteren Verfahren zu beseitigen sind. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, so dass gegen eine Wohnbebauung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, zumal sich der größte</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Flächenanteil (bis auf ca. 2.200m²) im bebaubaren Innenbereich befindet.</p> <p>Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Bäumen (Pappeln, Weiden, Robinien, Eichen, Ahornbäume), die nach Möglichkeit zum Erhalt festzusetzen sind.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen und ggf. ausreichend zu berücksichtigen (das Artenschutzfachgutachten steht noch aus).</p> <p>Teilweise sind noch Gewerbebetriebe (Autohaus) vorhanden (im Südosten), hier fällt auf, dass die Bebauung teilweise über Flurstücksgrenzen hinausreicht.</p> <p>Am Rand des Plangebietes befindet sich ein Mobilfunkmast. In der Selbstverpflichtung der Mobilfunkbetreiber von 2001 wird ausgeführt, dass nach Alternativen zu Maststandorten in der Nähe von Kindergärten und Schulen gesucht werden soll. Da auch ein Spielplatz festgesetzt werden soll, wird der Rückbau des Mastes begrüßt. Ggf. ist eine Abrissverfügung zu erlassen.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung des Tiergeheges wird begrüßt.</p> <p>Es ist schade, dass auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet wurde.</p> <p>Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden jedoch ökologische Belange berücksichtigt, zumal sich der Versiegelungsgrad der Grundfläche reduzieren wird.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Der erhaltenswerter Baumbestand an der Storkower Straße wird berücksichtigt, im Plangebiet können aufgrund deutlicher Schäden keine Einzelbäume erhalten werden. Eine Festsetzung als Einzelbäume erfordert eine besondere städtebauliche und standortbezogene Begründung. Diese liegt bei dem teilweise zu erwartenden geringen Baumalter (Pappel, Birke, Robinie) nicht vor.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages (September 2024) werden im Fachbeitrag Natur und Landschaft ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der westliche Gebäudeteil des Grundstücks Storkower Str. 1a wird zugunsten einer Neuordnung abgerissen, während der östliche Teil (Spielhalle) im Bestand erhalten bleibt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung erfolgt ein Rückbau des Mobilfunkturms und der Bestandsleitungen (Ver- und Entsorgung, Telekommunikation).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde um Teilflächen der Flurstücke 751, 1019 und 1021 reduziert (Grünflächen des Tiergeheges), da hier keine Anpassungen vorgesehen sind und kein Planerfordernis besteht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in einem umfangreichen Fachbeitrag behandelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind ggf. noch zu ergänzen und rechtsverbindlich festzusetzen.</p> <p>Für die Dachflächen sind Solaranlagen festzusetzen (nicht nur zuzulassen, Begründung S. 39 Pkt. 1). Anstelle der Dachbegrünung sollte für die Dachflächen die Aufbringung von Solarmodulen festgesetzt und ergänzend eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages (September 2024) werden im Fachbeitrag Natur und Landschaft ergänzt. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Festsetzungsinhalte wird geprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dachbegrünung und Solarflächen können zusammen genutzt werden - es können sogar Synergieeffekte durch die kühlende Wirkung der extensiven Dachbegrünung genutzt werden. Im Zuge der Gebäudeplanung wird der konkrete Umfang der Solarflächen ermittelt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
16.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Verwaltungszentrum B	06.03.2025	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p><u>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</u> Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
18.	Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Spree	08.10.2024	<p>Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p>Weitere Hinweise: Die Stadt Beeskow ist nach Z 3.6 LEP HR als Mittelzentrum festgelegt und stellt nach Z 5.6 LEP HR einen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung dar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / Träger öffentliche Belange	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>In den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist gemäß Z 5.6 Absatz 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.</p>	
25.	Landesamt für Bauen und Verkehr	24.09.2024	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger*in	29.09.2024	<p>Nachdem ich bei dem Grundstück Fahrradweg nach Kohlsdorf so sehr leicht gläubig war und im Ergebnis schwere Schäden an unserem WH registrieren musste, werde ich dieses Mal besser hinschauen, da die Maßnahmen noch näher an meinem WH vorbeigehen. Nach hoffentlich gutem Lesen will ich nunmehr ebenfalls einen Widerspruch gegen das Bauvorhaben W33 "Wohnpark Luchwiesen" einlegen. Immer vorausgesetzt, dass die Zu-/Abfahrten entlang den jetzigen Fahrwegen verbleiben sollen.</p> <p>Beim Lesen der Unterlagen sind weitere Unklarheiten aufgetreten, die ich hier benennen will. Für mich besonders interessant ist die Storkower Str., an dem mein Wohnhaus steht. Ich bezahle für die Nutzung der Straße ein Entgelt an den Besitzer. Wenn die Nutzung über die Straße gehen soll, so werde ich danach vom Besitzer an den Rep.-Kosten beteiligt.</p> <p>Abb. 8 stellt offenbar die Ein-Ausfahrten dar. Ist nachgemessen worden, wie breit die Räume zwischen den Grundstücken sind? Und wem sie gehören? Und wer steht dafür ein, wenn dauernd Unfälle passieren, so wie die nur wenige Meter weiter liegende Kreuzung? Unsere Straße verfügt weder über Fuß- noch über Gehweg. Damit will ich den Punkt 3 "Auswirkungen auf den Verkehr" ansprechen.</p> <p>Soll der Baustellenverkehr tatsächlich über unsere Straße erfolgen? Die Tonnage wird die Straße zerstören. Stimmen die im Plan verwendeten Bilder/Karten? Stimmt der Lageplan S. 44?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die von der Storkower Str. abgehende private Zufahrtsstraße dient ausschließlich für Sonderfahrzeuge (Müll-, Rettungsfahrzeuge) und als Havarieausfahrt. Durch Poller soll eine Nutzung durch Privatverkehre ausgeschlossen werden, so dass kein relevanter zusätzlicher Verkehr in der Zufahrtsstraße entsteht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Breite liegt bei ca. 4,0 m. Wie erwähnt, erfolgt keine Öffnung für den Privatverkehr (siehe oben).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr soll zur Entlastung der Anwohner über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen (siehe Kap. 5, S. 41 Begründung). Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Genauere Angaben können erst im Zuge möglicher Baustufen gemacht werden.</p> <p>In Abbildung 9, S. 43 ist das Plangebiet dargestellt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Ich bitte um Beachten der Bodenschichten, dass der vorliegende Beton erhebliche Bodenschwingungen auslösen wird (Erfahrung bei der Arbeit nach Kohlsdorf). Im Plangebiet handelt es sich um Böden aus Fluss- und Seesedimenten. Da unser Haus gem. Abb.22 direkt am Lärmschutzpunkt ist, werden denn Fenster mit Lärmschutz gestellt? Bereits heute gibt es Stillstand, wenn ein LKW die Straße von der Storkower Str. nach links abbiegen will, wegen dem Straßenverkehr. Warum soll sich das ändern, wenn Verkehr aus der neuen Wohnsiedlung kommt, und wohin?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der konkreten Planung der Baustellenlogistik und -verkehre wird der Bauzustand der Verkehrsflächen berücksichtigt. Eine Nutzung der privaten Zufahrtsstraße hierfür ist nicht vorgesehen.</p> <p>Für das Grundstück Storkower Str. 5 ergeben sich durch die Planung gegenüber der bestehenden Situation an der Storkower Str. keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen durch die Bebauungsplanung begründet werden.</p>
2	Bürger*in	26.09.2024	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan (Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ ein, der am 30.8.2024 im Amtsblatt Nr. 26 veröffentlicht wurde. Nach unserer Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p>Unsere Gründe für den Einspruch sind wie folgt:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u></p> <p><u>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt: Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden.</u></p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u></p> <p>Ich ersuche um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beigefügten Begründungen.</p> <p>Begründung des Einspruchs Ich bin mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. W 33 nicht einverstanden, und führe dazu folgende Gründe an:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung bearbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes überprüft.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u> Das geplante überdimensionierte Bauvorhaben (200 WE) führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Altanwohner der Storkower Str. Denn angrenzend an die Eigenheimsiedlung sollen jetzt Mehrparteienhäuser entstehen, die 12-15 m hoch werden. (<i>"Jeweils zwei Gebäude bilden kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss."</i> S.24 Bebauungsplanentwurf). Dadurch entsteht ein Gefühl der Enge auf dem eigenen Grundstück, das dann voll einsehbar sein wird und eine Einschränkung unserer Privatsphäre bedeutet.</p> <p>Ganz erheblich negativ wirkt sich das Bauvorhaben natürlich auf den Grundstückswert aus, der dadurch exorbitant sinkt.</p> <p>Beim Rückbau des zu 70% mit Beton versiegelten Bodens wird zudem sehr viel Lärm und Staub verursacht, der sich dann durch den Baustellenverkehr für uns noch potenziert. Außerdem kommt es dadurch auch zu einer Emissionssteigerung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser tragen der innenstadtnahen Lage Rechnung und entsprechen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen für städtebaulich vertretbar bewertet.</p> <p>Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungskonzept zweigeschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss und einer Giebelausrichtung in einem Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brbg. Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt im WA 2 eine entsprechende Regelung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im südlichen Abschnitt WA 4 soll die Option für ein zusätzliches Vollgeschoss (IV) eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudetypen ermöglichen. Die Gebäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m (IV) und 9,2 m (III).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden, da gegenüber einer gewerblichen Brachfläche von einer Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr soll zur Entlastung der Anwohner über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen (siehe Kap. 5, S. 41 Begründung). Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Genauere Angaben können erst im Zuge möglicher Baustufen gemacht werden.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Weiterhin geben wir zu bedenken, dass die bisherige Regenentwässerung auf dem zukünftigen Bebauungsgelände aller Gebäude und Freiflächen über eine Regenwasserkanalisation in Richtung des Luchgrabens erfolgte.</p> <p>Damit wurde der gleichbleibende Wasserstand der Teichanlage im Wildgehege gewährleistet. Sollte es zu einer Abweichung des bisherigen Regenwasserkonzepts kommen, würde dies zu einer Austrocknung der oben genannten Teichanlage führen. Das kommt der Vernichtung eines Feuchtraumbiotops gleich.</p> <p>Wie auf Seite 42 des Bebauungsplanes ausgeführt, sind „<i>Im Rahmen der Baumaßnahmen ... ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.</i>“ Diese Maßnahmen sind konkret aufzuführen, zumal wir uns nahe des Grundwassereinzugsbereichs befinden.</p> <p><u>2.Negative Auswirkungen auf die Umwelt</u> Obwohl bekannt ist, dass sich auf dem zu bebauenden Gelände Fledermäuse und Zauneidechsen befinden, wird eine Habitatzerstörung in Kauf genommen und von einer Umweltprüfung abgesehen zugunsten eines beschleunigten Verfahrens.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung der bestehenden Regenentwässerung liegt keine genehmigte Ableitung in den Luchgraben und angrenzende Gewässer vor.</p> <p>Im Zuge der Planung und der Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und berücksichtigt. Demnach soll das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen versickert werden. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf mögliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die bei einer Unterkellerung erforderlich werden würden. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist jedoch keine Unterkellerung vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (September 2024). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Für Zauneidechsen wurde auf Grund fehlender Habitate ein Vorkommen ausgeschlossen, da keine kleinen vegetationsarmen, sonnenexponierten Bereiche, die von Zauneidechsen als Sonnenplatz genutzt werden können, vorhanden sind. Zudem sind im gesamten Plangebiet keine vegetationslosen Bereiche mit lockerem, grabfähigen Bodensubstrat vorhanden, die für Zauneidechsen als Eiablageort notwendig sind. Sollten Zufallsbeobachtungen von Zauneidechsen im Plangebiet gemacht worden sein, kann es sich nur um vereinzelte Individuen handeln. Diese stammen vermutlich aus den angrenzenden Gärten</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>(vgl. S. 43 „Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.“)</p> <p>Dabei ist längst bekannt, dass Kommunen laufende Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nicht wie bisher ohne Umweltprüfung weiterbetreiben können, sondern müssen sie in ein Regelverfahren überführen. Sind Bebauungspläne schon in Kraft getreten, muss vor Ablauf der Jahresfrist mit Verfahrensrügen und der Unwirksamkeit des Plans gerechnet werden. (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22, Bundesverwaltungsgericht)</p> <p>Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren verstößt nämlich gegen EU Recht.</p> <p>Die sehr hohen alten Bäume, die sich ebenfalls auf dem Gelände befinden (3 Pappeln ca. 20 m hoch, 5 Birken ca. 15 m hoch und 1 Weide ca. 8 m hoch, 3 Eichen direkt an der Storkower Straße, siehe Fotos unten) sind weder im Bebauungsplan auf S.24 noch auf den Fotos von S. 58 ff zu finden. Auf Grund dieser Unterschlagung des Baumbestandes, welcher sich am südlichen Rand des betonierten Innenhofbereichs befindet (fehlend auf Abb.18), ist anzunehmen, dass er vernichtet werden soll. Eigentlich wäre dies jedoch ein idealer Standort für den Spielplatz, da dort ausreichend Beschattung vorhanden ist.</p>	<p>und sind im Plangebiet eventuell auf Nahrungssuche. Das gesamte Plangebiet besitzt jedoch kein Potential als Zauneidechsenhabitat, weder zur Überwinterung noch als Reproduktionsgebiet. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können.</p> <p>Zum Schutz während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.</p> <p>Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Im B-Plan Nr. W 33 werden die Schutzgüter in einem Fachbeitrag Natur und Landschaft untersucht. Die angesprochene nachträgliche Anforderlichkeit einer Umweltprüfung bezieht sich auf § 13b BauGB (Regelung wurde zum 01.01.2024 aufgehoben) und ist hier nicht relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Der erhaltenswertere Baumbestand an der Storkower Straße wird erhalten. Der Baumbestand im zentralen Bereich kann aufgrund der Überlagerung mit Bau- und Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Bei einer Untersuchung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung wurde festgestellt, dass die Pappeln durch Fäulnis deutlich geschädigt sind. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden erteilt. Bei der Bewertung ist auch das teilweise zu erwartende geringe Baumalter bzw. Standfestigkeit im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht der Gehölze (Pappel, Birke, Robinie) zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u> Die Stadt Beeskow hat in den letzten Jahren schon drei Wohngebiete (Reitplatz, Vorheider Weg, Lübbener Chaussee) an die Storkower Straße angeschlossen. Dies führte bereits zu einer sehr hohen Lärmemission und wird zukünftig eine Überlastung der Storkower Straße verursachen, zumal ja auch noch die Anbindung des geplanten Wohngebietes in den Weinbergen über diese Straße erfolgen soll.</p> <p>Die Anbindung des Wohngebietes an die Storkower Straße/ Lübbener Chaussee wird aufgrund eines unübersichtlichen Kreuzungsbereiches (versetzte Straßen) zu einem Unfallschwerpunkt. Dies ist deshalb nicht der ideale Anbindepunkt des Wohngebietes.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie mich über die weiteren Schritte. Ich erwarte eine schriftliche Bestätigung der erneuten Prüfung und Ihre Stellungnahme bis zum 15.10.2024. Sollte meinem Widerspruch nicht stattgegeben werden, behalte ich mir vor, rechtliche Schritte einzuleiten und die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die gesamte Verkehrsbelastung der Storkower Str. ergibt sich durch das Vorhaben keine relevante Emissionszunahme.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Lübbener Chaussee / Storkower Str. ist von der neuen Zufahrt gut einsehbar, so dass von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Kreuzungsbereiches ausgegangen wird. Von Fachbehörden liegen hierzu keine Einschränkungen vor.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
3	Bürger*in	26.09.2024	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan (Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ ein, der am 30.8.2024 im Amtsblatt Nr. 26 veröffentlicht wurde. Nach unserer Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p>Unsere Gründe für den Einspruch sind wie folgt: <u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u> <u>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt: Der Bebau-</u></p>	

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><u>ungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden.</u></p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u></p> <p>Ich ersuche um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beigefügten Begründungen.</p> <p>Begründung des Einspruchs Ich bin mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. W 33 nicht einverstanden, und führe dazu folgende Gründe an:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u> Das geplante überdimensionierte Bauvorhaben (200 WE) führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Altanwohner der Storkower Str. Denn angrenzend an die Eigenheimsiedlung sollen jetzt Mehrparteienhäuser entstehen, die 12-15 m hoch werden. (<i>"Jeweils zwei Gebäude bilden kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss."</i> S.24 Bebauungsplanentwurf). Dadurch entsteht ein Gefühl der Enge auf dem eigenen Grundstück, das dann voll einsehbar sein wird und eine Einschränkung unserer Privatsphäre bedeutet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung bearbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes überprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser tragen der innenstadtnahen Lage Rechnung und entsprechen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen für städtebaulich vertretbar bewertet.</p> <p>Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungskonzept zweigeschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss und einer Giebelausrichtung in einem Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brbg. Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt im WA 2 eine entsprechende Regelung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im südlichen Abschnitt WA 4 soll die Option für ein zusätzliches Vollgeschoss (IV) eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudetypen ermöglichen. Die Gebäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m (IV) und</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>In diesem Zusammenhang ist es mir wichtig, den Altbestand meiner Bäume (20 Jahre und älter, haben also Bestandsschutz) zu erwähnen, die sich entlang der Grundstücksgrenze befinden. Zukünftige Gebäude sollten also so errichtet werden, dass die Standfestigkeit und das Kronenbild der Bäume erhalten bleiben.</p> <p>Ganz erheblich negativ wirkt sich das Bauvorhaben natürlich auf den Grundstückswert aus, der dadurch exorbitant sinkt.</p> <p>Beim Rückbau des zu 70% mit Beton versiegelten Bodens wird zudem sehr viel Lärm und Staub verursacht, der sich dann durch den Baustellenverkehr für uns noch potenziert. Außerdem kommt es dadurch auch zu einer Emissionssteigerung.</p> <p>Durch das geplante Auffüllen von Bodenbereichen (s. S. 26 Bebauungsplanentwurf „Der für eine Versickerung einzuhaltende Grundwasserflurabstand von mind. 1,0 m kann bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 43,00 m ü. NHN und dem gern. Bodengutachten zu erwartende höchste Grundwasserstand bei 42,15 ü. NHN nicht eingehalten werden. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist daher die Möglichkeit einer Auffüllung von Bodenbereichen zu prüfen.“) auf dem Nachbargrundstück ist zu befürchten, dass sich die Gesamtgeländehöhe dort erhöht. Das führt dann dazu, dass das anfallende Regenwasser auf unser Grundstück fließt, welches dann Bauschäden an den Gebäuden verursacht. Des Weiteren natürlich auch die Pflanzen im Garten vernichtet. Das ist auszuschließen!</p> <p>Weiterhin geben wir zu bedenken, dass die bisherige</p>	<p>9,2 m (III).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gegenüber der Bestandsbebauung wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze um ca. 1,7 m erhöht, so dass die Baugrenzen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Dadurch werden Eingriffe in den Wurzelbereich vermieden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden, da gegenüber einer gewerblichen Brachfläche von einer Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr soll zur Entlastung der Anwohner über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen (siehe Kap. 5, S. 41 Begründung). Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Genauere Angaben können erst im Zuge möglicher Baustufen gemacht werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung der bestehenden Regenentwässerung liegt keine</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Regenentwässerung auf dem zukünftigen Bebauungsgelände aller Gebäude und Freiflächen über eine Regenwasserkanalisation in Richtung des Luchgrabens erfolgte. Damit wurde der gleichbleibende Wasserstand der Teichanlage im Wildgehege gewährleistet. Sollte es zu einer Abweichung des bisherigen Regenwasserkonzepts kommen, würde dies zu einer Austrocknung der oben genannten Teichanlage führen. Das kommt der Vernichtung eines Feuchtraumbiotops gleich.</p> <p>Wie auf Seite 42 des Bebauungsplanes ausgeführt, sind „Im Rahmen der Baumaßnahmen ... ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.“ Diese Maßnahmen sind konkret aufzuführen, zumal wir uns nahe des Grundwassereinzugsbereichs befinden.</p> <p>Wir befürchten, dass es durch die entstehenden starken Vibrationen beim Abriss der Altgebäude und Betonflächen zu Rissen in unserem Haus kommen kann.</p> <p><u>2.Negative Auswirkungen auf die Umwelt</u> Obwohl bekannt ist, dass sich auf dem zu bebauenden Gelände Fledermäuse und Zauneidechsen befinden, wird eine Habitatzerstörung in Kauf genommen und von einer Umweltprüfung abgesehen zugunsten eines beschleunigten Verfahrens. (vgl. S. 43 „Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.“) Dabei ist längst bekannt, dass Kommunen laufende Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nicht wie bisher ohne Umweltprüfung weiterbetreiben können, sondern müssen sie in ein Regelverfahren überführen. Sind Bebauungspläne schon in Kraft getreten, muss</p>	<p>genehmigte Ableitung in den Luchgraben und angrenzende Gewässer vor.</p> <p>Im Zuge der Planung und der Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und berücksichtigt. Demnach soll das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen versickert werden. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf mögliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die bei einer Unterkellerung erforderlich werden würden. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist jedoch keine Unterkellerung vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (September 2024). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Für Zauneidechsen wurde auf Grund fehlender Habitate ein Vorkommen ausgeschlossen, da keine kleinen vegetationsarmen, sonnenexponierten Bereichen, die von Zauneidechsen als Sonnenplatz genutzt werden können, vorhanden sind. Zudem sind im gesamten Plangebiet keine vegetationslosen Bereiche mit lockerem, grabfähigen Bodensubstrat vorhanden, die für Zauneidechsen als Eiablageort notwendig sind. Sollten Zufallsbeobachtungen von Zauneidechsen im Plangebiet gemacht worden sein, kann es sich nur um vereinzelte Individuen handeln. Diese</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>vor Ablauf der Jahresfrist mit Verfahrensrügen und der Unwirksamkeit des Plans gerechnet werden. (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22, Bundesverwaltungsgericht)</p> <p>Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren verstößt nämlich gegen EU Recht.</p> <p>Die sehr hohen alten Bäume, die sich ebenfalls auf dem Gelände befinden (3 Pappeln ca. 20 m hoch, 5 Birken ca. 15 m hoch und 1 Weide ca. 8 m hoch, 3 Eichen direkt an der Storkower Straße, siehe Fotos unten) sind weder im Bebauungsplan auf S.24 noch auf den Fotos von S. 58 ff zu finden. Auf Grund dieser Unterschlagung des Baumbestandes, welcher sich am südlichen Rand des betonierten Innenhofbereichs befindet (fehlend auf Abb.1 8), ist anzunehmen, dass er vernichtet werden soll.</p> <p>Eigentlich wäre dies jedoch ein idealer Standort für den Spielplatz, da dort ausreichend Beschattung vorhanden ist.</p>	<p>stammen vermutlich aus den angrenzenden Gärten und sind im Plangebiet eventuell auf Nahrungssuche. Das gesamte Plangebiet besitzt jedoch kein Potential als Zauneidechsenhabitat, weder zur Überwinterung noch als Reproduktionsgebiet.</p> <p>Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können.</p> <p>Zum Schutz während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.</p> <p>Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Im B-Plan Nr. W 33 werden die Schutzgüter in einem Fachbeitrag Natur und Landschaft untersucht. Die angesprochene nachträgliche Anforderlichkeit einer Umweltprüfung bezieht sich auf § 13b BauGB (Regelung wurde zum 01.01.2024 aufgehoben) und ist hier nicht relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Der erhaltenswertere Baumbestand an der Storkower Straße wird erhalten. Der Baumbestand im zentralen Bereich kann aufgrund der Überlagerung mit Bau- und Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Bei einer Untersuchung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung wurde festgestellt, dass die Pappeln durch Fäulnis deutlich geschädigt sind. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden erteilt. Bei der Bewertung ist auch das teilweise zu erwartende geringe Baumalter bzw. Standfestigkeit im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht der Gehölze (Pappel, Birke,</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u> Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die vom neuen Wohngebiet mit seinen 400 Kfz- Nutzern (ausgezählt anhand der Parkplätze aus dem Bebauungsplan) verursacht werden, fordern wir eine 3m hohe Lärmschutzwand an der gesamten Grundstücksgrenze.</p> <p>Des Weiteren möchte ich hier ins Feld führen, dass die Stadt Beeskow in den letzten Jahren schon drei Wohngebiete (Reitplatz, Vorheider Weg, Lübbener Chaussee) an die Storkower Straße angeschlossen hat. Dies führte bereits zu einer sehr hohen Lärmemission und wird zukünftig eine Überlastung der Storkower Straße verursachen, zumal ja auch noch die Anbindung des geplanten Wohngebietes in den Weinbergen über diese Straße erfolgen soll. Für uns als Anwohner des Eckgrundstückes wird dies zu einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelästigung von drei Seiten führen. Deshalb fordern wir eine Schallschutzverglasung.</p> <p>Die Anbindung des Wohngebietes an die Storkower Straße/ Lübbener Chaussee wird aufgrund eines unübersichtlichen Kreuzungsbereiches (versetzte Straßen) zu einem Unfallschwerpunkt. Dies ist deshalb nicht der ideale Anbindepunkt des Wohngebietes.</p> <p>Eine Entlastungsmöglichkeit der Storkower Straße während der Bautätigkeit wäre es, den anfallenden Bauschutt des westlichen Teils der Baustelle auch über die westliche Ausfahrt zu tätigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie mich über die weiteren Schritte. Ich erwarte eine schriftliche Bestätigung der erneuten Prüfung und Ihre Stellungnahme bis zum 15.10.2024. Sollte eine fristgerechte Antwort ausblie-</p>	<p>Robinie) zu berücksichtigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die gesamte Verkehrsbelastung der Storkower Str. ergibt sich durch das Vorhaben keine relevante Emissionszunahme.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Lübbener Chaussee / Storkower Str. ist von der neuen Zufahrt gut einsehbar, so dass von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Kreuzungsbereiches ausgegangen wird. Von Fachbehörden liegen hierzu keine Einschränkungen vor.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			ben, behalte ich mir vor, rechtliche Schritte einzuleiten und die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.	
4	Bürger*in	26.09.2024	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan (Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ ein, der am 30.8.2024 im Amtsblatt Nr. 26 veröffentlicht wurde. Nach unserer Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p>Unsere Gründe für den Einspruch sind wie folgt:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u></p> <p><u>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt: Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden.</u></p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u></p> <p>Ich ersuche um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beigefügten Begründungen.</p> <p>Begründung des Einspruchs Ich bin mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. W 33 nicht einverstanden, und führe dazu folgende Gründe an:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u> Das geplante überdimensionierte Bauvorhaben (200 WE) führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Altanwohner der Storkower Str. Denn angrenzend an die Eigenheimsiedlung sollen jetzt Mehrparteienhäuser entstehen, die 12-15 m hoch werden. ("Jeweils zwei Gebäude bilden kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss." S.24 Bebauungsplanentwurf).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung bearbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes überprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser tragen der innenstadtnahen Lage Rechnung und entsprechen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen für städtebaulich vertretbar bewertet.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Dadurch entsteht ein Gefühl der Enge auf dem eigenen Grundstück, das dann voll einsehbar sein wird und eine Einschränkung unserer Privatsphäre bedeutet.</p> <p>Ganz erheblich negativ wirkt sich das Bauvorhaben natürlich auf den Grundstückswert aus, der dadurch exorbitant sinkt.</p> <p>Beim Rückbau des zu 70% mit Beton versiegelten Bodens wird zudem sehr viel Lärm und Staub verursacht, der sich dann durch den Baustellenverkehr für uns noch potenziert. Außerdem kommt es dadurch auch zu einer Emissionssteigerung.</p> <p>Weiterhin geben wir zu bedenken, dass die bisherige Regenentwässerung auf dem zukünftigen Bebauungsgelände aller Gebäude und Freiflächen über eine Regenwasserkanalisation in Richtung des Luchgrabens erfolgte. Damit wurde der gleichbleibende Wasserstand der Teichanlage im Wildgehege gewährleistet. Sollte es zu einer Abweichung des bisherigen Regenwasserkonzepts kommen, würde dies zu einer Austrocknung der oben genannten Teichanlage füh-</p>	<p>Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungskonzept zweigeschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss und einer Giebelausrichtung in einem Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brbg. Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt im WA 2 eine entsprechende Regelung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im südlichen Abschnitt WA 4 soll die Option für ein zusätzliches Vollgeschoss (IV) eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudetypen ermöglichen. Die Gebäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m (IV) und 9,2 m (III).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden, da gegenüber einer gewerblichen Brachfläche von einer Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr soll zur Entlastung der Anwohner über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen (siehe Kap. 5, S. 41 Begründung). Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Genauere Angaben können erst im Zuge möglicher Baustufen gemacht werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung der bestehenden Regenentwässerung liegt keine genehmigte Ableitung in den Luchgraben und angrenzende Gewässer vor.</p> <p>Im Zuge der Planung und der Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und berücksichtigt. Demnach</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>ren. Das kommt der Vernichtung eines Feuchtraumbiotops gleich.</p> <p>Wie auf Seite 42 des Bebauungsplanes ausgeführt, sind „Im Rahmen der Baumaßnahmen ... ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.“ Diese Maßnahmen sind konkret aufzuführen, zumal wir uns nahe des Grundwassereinzugsbereichs befinden.</p> <p><u>2.Negative Auswirkungen auf die Umwelt</u> Obwohl bekannt ist, dass sich auf dem zu bebauenden Gelände Fledermäuse und Zauneidechsen befinden, wird eine Habitatzerstörung in Kauf genommen und von einer Umweltprüfung abgesehen zugunsten eines beschleunigten Verfahrens. (vgl. S. 43 „Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.“)</p> <p>Dabei ist längst bekannt, dass Kommunen laufende Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nicht wie bisher ohne Umweltprüfung weiterbetreiben können, sondern müssen sie in ein Regelverfahren überführen. Sind Bebauungspläne schon in Kraft getreten, muss vor Ablauf der Jahresfrist mit Verfahrensrügen und der Unwirksamkeit des Plans gerechnet werden. (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22, Bundesverwaltungsgericht).</p>	<p>soll das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen versickert werden. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf mögliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die bei einer Unterkellerung erforderlich werden würden. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist jedoch keine Unterkellerung vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (September 2024). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Für Zauneidechsen wurde auf Grund fehlender Habitate ein Vorkommen ausgeschlossen, da keine kleinen vegetationsarmen, sonnenexponierten Bereichen, die von Zauneidechsen als Sonnenplatz genutzt werden können, vorhanden sind. Zudem sind im gesamten Plangebiet keine vegetationslosen Bereiche mit lockerem, grabfähigen Bodensubstrat vorhanden, die für Zauneidechsen als Eiablageort notwendig sind. Sollten Zufallsbeobachtungen von Zauneidechsen im Plangebiet gemacht worden sein, kann es sich nur um vereinzelte Individuen handeln. Diese stammen vermutlich aus den angrenzenden Gärten und sind im Plangebiet eventuell auf Nahrungssuche. Das gesamte Plangebiet besitzt jedoch kein Potential als Zauneidechsenhabitat, weder zur Überwinterung noch als Reproduktionsgebiet. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren verstößt nämlich gegen EU Recht.</p> <p>Die sehr hohen alten Bäume, die sich ebenfalls auf dem Gelände befinden (3 Pappeln ca. 20 m hoch, 5 Birken ca.15 m hoch und 1 Weide ca. 8 m hoch, 3 Eichen direkt an der Storkower Straße, siehe Fotos unten) sind weder im Bebauungsplan auf S.24 noch auf den Fotos von S. 58 ff zu finden. Auf Grund dieser Unterschlagung des Baumbestandes, welcher sich am südlichen Rand des betonierten Innenhofbereichs befindet (fehlend auf Abb.1 8), ist anzunehmen, dass er vernichtet werden soll. Eigentlich wäre dies jedoch ein idealer Standort für den Spielplatz, da dort ausreichend Beschattung vorhanden ist.</p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u> Die Stadt Beeskow hat in den letzten Jahren schon drei Wohngebiete (Reitplatz, Vorheider Weg, Lübbener Chaussee) an die Storkower Straße angeschlossen. Dies führte bereits zu einer sehr hohen Lärmemission und wird zukünftig eine Überlastung der Storkower Straße verursachen, zumal ja auch noch die Anbindung des geplanten Wohngebietes in den Weinbergen über diese Straße erfolgen soll.</p>	<p>Zum Schutz während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.</p> <p>Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Im B-Plan Nr. W 33 werden die Schutzgüter in einem Fachbeitrag Natur und Landschaft untersucht. Die angesprochene nachträgliche Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bezieht sich auf § 13b BauGB (Regelung wurde zum 01.01.2024 aufgehoben) und ist hier nicht relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Der erhaltenswerter Baumbestand an der Storkower Straße wird erhalten. Der Baumbestand im zentralen Bereich kann aufgrund der Überlagerung mit Bau- und Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Bei einer Untersuchung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung wurde festgestellt, dass die Pappeln durch Fäulnis deutlich geschädigt sind. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden erteilt. Bei der Bewertung ist auch das teilweise zu erwartende geringen Baumalter bzw. Standfestigkeit im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht der Gehölze (Pappel, Birke, Robinie) zu berücksichtigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die gesamte Verkehrsbelastung der Storkower Str. ergibt sich durch das Vorhaben keine relevante Emissionszunahme.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Die Anbindung des Wohngebietes an die Storkower Straße/ Lübbener Chaussee wird aufgrund eines unübersichtlichen Kreuzungsbereiches (versetzte Straßen) zu einem Unfallschwerpunkt. Dies ist deshalb nicht der ideale Anbindepunkt des Wohngebietes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Lübbener Chaussee / Storkower Str. ist von der neuen Zufahrt gut einsehbar, so dass von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Kreuzungsbereiches ausgegangen wird. Von Fachbehörden liegen hierzu keine Einschränkungen vor.</p>
5.	Bürger*in	26.09.2024	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan (Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ ein, der am 30.8.2024 im Amtsblatt Nr. 26 veröffentlicht wurde. Nach unserer Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p>Unsere Gründe für den Einspruch sind wie folgt:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u></p> <p><u>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt: Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden.</u></p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u></p> <p>Ich ersuche um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der beigefügten Begründungen.</p> <p>Begründung des Einspruchs Ich bin mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. W 33 nicht einverstanden, und führe dazu folgende Gründe an:</p> <p><u>1. Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften und des Gebots der Rücksichtnahme</u> Das geplante überdimensionierte Bauvorhaben (200 WE) führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Altanwohner der Storkower Str.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Abwägung bearbeitet und die Inhalte des Bebauungsplanes überprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser tragen der innenstadtnahen Lage Rechnung und entsprechen dem sparsamen Umgang mit der</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Denn angrenzend an die Eigenheimsiedlung sollen jetzt Mehrparteienhäuser entstehen, die 12-15 m hoch werden. (<i>"Jeweils zwei Gebäude bilden kleinere Höfe und Nachbarschaften. Die Häuser verfügen über jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss."</i> S.24 Bebauungsplanentwurf).</p> <p>Dadurch entsteht ein Gefühl der Enge auf dem eigenen Grundstück, das dann voll einsehbar sein wird und eine Einschränkung unserer Privatsphäre bedeutet.</p> <p>Ganz erheblich negativ wirkt sich das Bauvorhaben natürlich auf den Grundstückswert aus, der dadurch exorbitant sinkt.</p> <p>Beim Rückbau des zu 70% mit Beton versiegelten Bodens wird zudem sehr viel Lärm und Staub verursacht, der sich dann durch den Baustellenverkehr für uns noch potenziert. Außerdem kommt es dadurch auch zu einer Emissionssteigerung.</p> <p>Weiterhin geben wir zu bedenken, dass die bisherige Regenentwässerung auf dem zukünftigen Bebauungsgelände aller Gebäude und Freiflächen über eine</p>	<p>Ressource Boden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen für städtebaulich vertretbar bewertet.</p> <p>Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungskonzept zweigeschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss und einer Giebelausrichtung in einem Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brbg. Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt im WA 2 eine entsprechende Regelung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im südlichen Abschnitt WA 4 soll die Option für ein zusätzliches Vollgeschoss (IV) eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudetypen ermöglichen. Die Gebäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m (IV) und 9,2 m (III).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden, da gegenüber einer gewerblichen Brachfläche von einer Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszugehen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr soll zur Entlastung der Anwohner über die bestehende Zufahrt zur Storkower Str. Höhe Lübbener Chaussee erfolgen (siehe Kap. 5, S. 41 Begründung). Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden soweit möglich reduziert werden. Genauere Angaben können erst im Zuge möglicher Baustufen gemacht werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung der bestehenden Regenentwässerung liegt keine genehmigte Ableitung in den Luchgraben und an-</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Regenwasserkanalisation in Richtung des Luchgrabens erfolgte. Damit wurde der gleichbleibende Wasserstand der Teichanlage im Wildgehege gewährleistet. Sollte es zu einer Abweichung des bisherigen Regenwasserkonzepts kommen, würde dies zu einer Austrocknung der oben genannten Teichanlage führen. Das kommt der Vernichtung eines Feuchtraumbiotops gleich.</p> <p>Wie auf Seite 42 des Bebauungsplanes ausgeführt, sind „Im Rahmen der Baumaßnahmen ... ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu verhindern.“ Diese Maßnahmen sind konkret aufzuführen, zumal wir uns nahe des Grundwassereinzugsbereichs befinden.</p> <p><u>2.Negative Auswirkungen auf die Umwelt</u> Obwohl bekannt ist, dass sich auf dem zu bebauenden Gelände Fledermäuse und Zauneidechsen befinden, wird eine Habitatzerstörung in Kauf genommen und von einer Umweltprüfung abgesehen zugunsten eines beschleunigten Verfahrens. (vgl. S. 43 „Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.“)</p> <p>Dabei ist längst bekannt, dass Kommunen laufende Bebauungsplanverfahren im Außenbereich nicht wie bisher ohne Umweltprüfung weiterbetreiben können, sondern müssen sie in ein Regelverfahren überführen. Sind Bebauungspläne schon in Kraft getreten, muss vor Ablauf der Jahresfrist mit Verfahrensrügen und der Unwirksamkeit des Plans gerechnet werden. (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22, Bundesverwaltungsgericht)</p>	<p>grenzende Gewässer vor.</p> <p>Im Zuge der Planung und der Konkretisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und berücksichtigt. Demnach soll das auf Straßen, Wegen und Stellplätzen anfallende Regenwasser über Mulden entlang der Planstraßen versickert werden. Dachflächenwasser soll innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht sich auf mögliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die bei einer Unterkellerung erforderlich werden würden. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist jedoch keine Unterkellerung vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (September 2024). Im Ergebnis zeigt sich, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Für Zauneidechsen wurde auf Grund fehlender Habitate ein Vorkommen ausgeschlossen, da keine kleinen vegetationsarmen, sonnenexponierten Bereiche, die von Zauneidechsen als Sonnenplatz genutzt werden können, vorhanden sind. Zudem sind im gesamten Plangebiet keine vegetationslosen Bereiche mit lockerem, grabfähigen Bodensubstrat vorhanden, die für Zauneidechsen als Eiablageort notwendig sind. Sollten Zufallsbeobachtungen von Zauneidechsen im Plangebiet gemacht worden sein, kann es sich nur um vereinzelte Individuen handeln. Diese stammen vermutlich aus den angrenzenden Gärten und sind im Plangebiet eventuell auf Nahrungssuche. Das gesamte Plangebiet besitzt jedoch kein Potential als Zauneidechsenhabitat, weder zur Über-</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren verstößt nämlich gegen EU Recht.</p> <p>Die sehr hohen alten Bäume, die sich ebenfalls auf dem Gelände befinden (3 Pappeln ca. 20 m hoch, 5 Birken ca.15 m hoch und 1 Weide ca. 8 m hoch, 3 Eichen direkt an der Storkower Straße, siehe Fotos unten) sind weder im Bebauungsplan auf S.24 noch auf den Fotos von S. 58 ff zu finden. Auf Grund dieser Unterschlagung des Baumbestandes, welcher sich am südlichen Rand des betonierten Innenhofbereichs befindet (fehlend auf Abb.1 8), ist anzunehmen, dass er vernichtet werden soll.</p> <p>Eigentlich wäre dies jedoch ein idealer Standort für den Spielplatz, da dort ausreichend Beschattung vorhanden ist.</p> <p><u>3. Nicht berücksichtigte Verkehrs- und Infrastrukturprobleme</u></p>	<p>winterung noch als Reproduktionsgebiet. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können.</p> <p>Zum Schutz während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt.</p> <p>Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Im B-Plan Nr. W 33 werden die Schutzgüter in einem Fachbeitrag Natur und Landschaft untersucht. Die angesprochene nachträgliche Anforderlichkeit einer Umweltprüfung bezieht sich auf § 13b BauGB (Regelung wurde zum 01.01.2024 aufgehoben) und ist hier nicht relevant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Der erhaltenswerter Baumbestand an der Storkower Straße wird erhalten. Der Baumbestand im zentralen Bereich kann aufgrund der Überlagerung mit Bau- und Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Bei einer Untersuchung im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung wurde festgestellt, dass die Pappeln durch Fäulnis deutlich geschädigt sind. Entsprechende Fällgenehmigungen wurden erteilt. Bei der Bewertung ist auch das teilweise zu erwartende geringen Baumalter bzw. Standfestigkeit im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht der Gehölze (Pappel, Birke, Robinie) zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Die Stadt Beeskow hat in den letzten Jahren schon drei Wohngebiete (Reitplatz, Vorheider Weg, Lübbener Chaussee) an die Storkower Straße angeschlossen. Dies führte bereits zu einer sehr hohen Lärmemission und wird zukünftig eine Überlastung der Storkower Straße verursachen, zumal ja auch noch die Anbindung des geplanten Wohngebietes in den Weinbergen über diese Straße erfolgen soll.</p> <p>Die Anbindung des Wohngebietes an die Storkower Straße/ Lübbener Chaussee wird aufgrund eines unübersichtlichen Kreuzungsbereiches (versetzte Straßen) zu einem Unfallschwerpunkt. Dies ist deshalb nicht der ideale Anbindepunkt des Wohngebietes.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie mich über die weiteren Schritte. Ich erwarte eine schriftliche Bestätigung der erneuten Prüfung und Ihre Stellungnahme bis zum 15.10.2024. Sollte meinem Widerspruch nicht stattgegeben werden, behalte ich mir vor, rechtliche Schritte einzuleiten und die zuständige Aufsichtsbehörde zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die gesamte Verkehrsbelastung der Storkower Str. ergibt sich durch das Vorhaben keine relevante Emissionszunahme.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Knotenpunkt Lübbener Chaussee / Storkower Str. ist von der neuen Zufahrt gut einsehbar, so dass von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Kreuzungsbereiches ausgegangen wird. Von Fachbehörden liegen hierzu keine Einschränkungen vor.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
6.	Bürger*in	08.10.2024	<p>Grundsätzlich begrüßen wir aus Sicht der Stadtentwicklung die Umwandlung lagegünstiger, vakanter Gewerbeflächen in Wohnbauflächen in unserer Stadt. In den letzten Jahren hat die Stadt Beeskow kontinuierlich versucht, allgemein geeignete Flächen für Wohnbebauung planerisch vorzubereiten. Das war meistens ein schwieriges Unterfangen. Nun strengt der Eigentümer selbst ein solches Vorhaben an. Das ist positiv zu bewerten.</p> <p>Der im Auslegungsverfahren unterbreitete Vorentwurf zum B-Plan ist unserer Auffassung nach geeignet, zu einem qualifizierten B-Plan entwickelt zu werden. Wir sehen jedoch vor allem in der verkehrlichen Erschließung und in den ausgewiesenen Baumassen Konfliktpotenzial, das früh genug verringert bzw. beseitigt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Verkehrserschließung im Plangebiet wird überarbeitet.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>werden kann, um im weiteren Verfahren nicht unnötige Verzögerungen und Belastungen in Kauf nehmen zu müssen.</p> <p>Verkehrliche Erschließung, Anbindung an das städtische Straßennetz In den Unterlagen wird von einem Erschließungskonzept gesprochen. Auch wenn dieses erst im Verfahren später relevant wird, muss man schon jetzt starke Bedenken zur Anlage der inneren Haupteerschließung äußern, die vor allem dem Prinzip Zufahrt über Storkower Straße und Abfahrt über den Luchweg folgt. Zwar wird der Luchweg als untergeordnete Straße (untergeordneter Erschließungsweg; Ein- und Ausfahrmöglichkeit am Luchweg - untergeordnet) bezeichnet, zugleich wird aber für den westlichen Grenzbereich Zu- und Ausfahrt festgelegt. In der Praxis droht das Prinzip Durchgangsstraße zu greifen: Einfahrt über die zentrale Zufahrt Storkower Straße, Ausfahrt (zumindest für einen großen Teil des Verkehrstromes) über den Luchweg.</p> <p>Der Luchweg ist aus verschiedenen Gründen nicht geeignet, konfliktfrei die Verkehrsströme aufzunehmen. Die Ausbauart (kein Gehweg, Straßenbreite, Einmündung vorderer Luchweg, schwierige Auffahrt auf die Storkower Straße (Steigung, kreuzender Gehweg/Radfahrer frei, beschwerte Einsicht in Storkower Straße) setzt hier Grenzen. Unfallgefahr, Rückstau etc. sind so unvermeidlich. Der Einmündungsbereich Storkower Straße - Luchweg ist nach unserer Auffassung und praktischen Erfahrung über 30 Jahre hinweg nicht für eine Problemlösung geeignet. Vielmehr wird sich hier immer wieder ein brisante Situation in den Verkehrsabläufen ergeben.</p> <p>Ein Ausbau von Straße und Einmündungsbereich kommt als Option (siehe auch Unterlage) nicht in Frage (Grüngürtel um den Friedhof soll gemäß Verständigung und Festlegung durch die SVV in vergangenen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das neue Wohnquartier wird über eine interne verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Spielstraße) erschlossen, die im Süden an die Storkower Straße angebunden ist. Die Lage der Hauptzufahrt entspricht der heutigen Zufahrt. Eine weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit für den Havariefall besteht an der privaten Zuwegung an der Storkower Str. (Erschließungsstich für die Gewerbebetriebe) sowie am Luchweg. Die Einschränkung der Zufahrten soll über Poller gesichert werden. Veränderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Damit werden keine zusätzlichen Verkehre auf dem Luchweg und an der mittigen Zufahrt entstehen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Legislaturperioden unbedingt in seinem Bestand erhalten bleiben und darf keine Eingriffe erfahren). Also muß der zentrale Zu- und Ausfahrtsbereich Storkower Straße so ausgebaut werden, dass eine Anbindung an den Luchweg entfallen kann bzw. verbindlich entfällt (zumindest für den Kfz-Verkehr).</p> <p>Insofern stellen wir die unter III Auswirkungen des B-Planes, Pkt.3 Auswirkungen auf den Verkehr getroffenen Aussagen bzw. Folgerungen in Frage und widersprechen diesen ausdrücklich. "Das Plangebiet wird über die von der Storkower Str. und den Luchweg abgehende interne Planstraße ausreichend erschlossen ... Aufgrund der bestehenden guten Anbindung an das Straßennetz ist von einer verkehrstechnischen Machbarkeit der Planung auszugehen."</p> <p>Flächenauslastung, Baumassen, Baukörper Die Aufgliederung der Wohnbaufläche in bestimmte Bereiche mit entsprechend geplanten Baukörpern ist nachvollziehbar und wirkt gefällig, ausgenommen die höheren Geschößzahlen bzw. hohen Kubaturen. Das nahe Umfeld mit maximal 2-geschossiger Bebauung (vor allem Einfamilienhäuser, dabei Dachgeschoß als 2.Geschoß) sollten hier Bezugspunkt sein und maximal 3 Geschosse im hinteren nördlichen Bereich zulassen. Die ohnehin hohe WE-Zahl von 200 könnte etwas reduziert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen /WE bedeutete dies: 400+x Personen in diesem Bereich. Trotz wirtschaftlicher Zwänge sollte hier ernsthaft geprüft und entschieden werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mehrfamilienhäuser tragen der innenstadtnahen Lage Rechnung und entsprechen dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur (Wiesenring, Breitscheidstr. sowie Storkower Str.) werden die abgestuften Gebäudehöhen für städtebaulich vertretbar bewertet.</p> <p>Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sind im Bebauungskonzept zweigeschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss und einer Giebelausrichtung in einem Mindestabstand von 5 m vorgesehen. Alle erforderlichen Abstandsflächen gem. Brbg. Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt im WA 2 eine entsprechende Regelung zur Ausbildung des obersten Geschosses als Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im südlichen Abschnitt WA 4 soll die Option für ein zusätzliches Vollgeschoss (IV) eine Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudetypen ermöglichen. Die Ge-</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Eigentümer*innen	Stellungnahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir wären dankbar, wenn unsere Anregungen geprüft und in die weiteren Verfahrensschritte Eingang finden würden.</p>	<p>bäudehöhe liegt bei insgesamt ca. 12,0 m (IV) und 9,2 m (III).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anregungen wurden in den Abwägungsprozess eingestellt.</p>
7.	Spielhalle	08.10.2024	<p>Zum Beteiligungsverfahren „Wohnpark Luchwiesen“ können wir hinsichtlich der Platzierung des Spielplatzes auf keinen Fall zustimmen! Kinder, Jugendliche und Spielhalle passt nicht zusammen.</p> <p>Auf längere Sicht wird es Probleme mit den Spielplatzbesuchern (Eltern) geben. Um das zu vermeiden, muss für den Spielplatz eine Ausweichstelle gefunden werden, dafür bietet sich der „Grünzug mit Tiergehege“ an.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden angepasst. Der Spielplatz wird zugunsten von dezentralen Spielflächen in dem Wohnquartier verlegt.</p> <p>Die Grünfläche des Tiergeheges ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der Beibehaltung der bestehenden Nutzung und des öffentlichen Charakters im Grünzug nur bedingt für Spielflächen geeignet.</p>