

# Stadt Beeskow

FNP-Änderung Nr. 70



Auftraggeber:

Stadt Beeskow  
Fachbereich I

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde  
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt

Bearbeitungsstand:

März 2022

**Endfassung**

## **I N H A L T S A N G A B E**

### **Textteil**

1. Vorbemerkungen
  - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
  - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
  - 1.3 Verfahren
  - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
  - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung  
Regionalplanerische Zielvorgaben
  - 2.2 Fachplanungen
  - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Rechts- und Planungsgrundlagen

**Anlagen**      Umweltbericht

### **Planteil**

Flächennutzungsplan (Ausschnitte)      Maßstab 1:10.000  
(im Original)



## Begründung zur 70. Änderung des FNP Beeskow,

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation – der Bereich des EKZ Nord westlich der Fürstenwalder Straße hat sich in den letzten 2,5 Jahrzehnten seit der Aufstellung des VEP H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ weiterentwickelt; mehrere Ausnahmen zu den Festsetzungen des VBP wurden zuzulassen; der Handlungsrahmen ist nunmehr ausgeschöpft – dazu entschlossen, über diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“) zu legen, der auch eine Bebauung der bereits im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ausgewiesenen Handelsfläche nördlich des Kreisverkehrs beinhaltet.

Dabei sollen die aktuellen Anforderungen an Handelseinrichtungen (Verkaufsflächen, Erlebniswert, Entwicklungstendenzen) berücksichtigt werden, die Stärkung des Stadtzentrums bei gleichzeitiger Entwicklung des EKZ Nord beachtet werden, eine Qualifizierung der Stadteingangssituation erreicht werden, der Standort Beeskow als Handelsstandort im Zusammenhang mit der Funktion als Mittelzentrum gesichert werden.

Die aktuelle Planungsausrichtung führt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu geringfügigen Verschiebungen der einzelnen Areale, die dazu führen, daß eine Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow nicht mehr gegeben ist. Dabei werden die bisherigen Planungsausrichtungen für diesen Bereich im Grundsatz jedoch nicht in Frage gestellt.

Die den Bereich zwischen Bahnlinie und gewerblichen Bauflächen prägende Mischbaufläche im Norden von Beeskow, die bis in den Bereich des BP H8 hineinragt wird im Bereich des BP-Gebietes für eine Handels- und gewerbliche Entwicklung auch planerisch frei gegeben. Dies entspricht dem Realzustand. Gleiches gilt für die im FNP bislang ausgewiesene straßenbegleitende Grünfläche.

Somit wird folgender Bereich für diese Entwicklung vorgeschlagen:

#### Änderungsfläche Nr. 70

Die Änderungsfläche **70** liegt im Nordwesten der Siedlungslage Beeskow im gewerbe- und handelsgeprägten Bereich nördlich der Bahnlinie. Die Ausweisung im rechtskräftigen FNP als Mischbau- und Sonderbaufläche Handel sowie als Grünfläche soll damit teilweise umgewandelt werden in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche. Die Größe dieses Plangebietes BP H8 beträgt ca. 5,88 ha. Der Anteil der betroffenen Flächen durch die 70. Flächennutzungsplanänderung ist jedoch deutlich geringer (ca. 2,0 ha). Es sind verschiedene Teilbereiche im Osten des BP H8 betroffen.

Im FNP sollen für diesen Bereich *Sonderbaufläche Handel* und *Gewerbliche Bauflächen* ausgewiesen werden.

#### 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Für die Stadt Beeskow wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.

Änderungsfläche Nr. **70** umfasst einen geringfügigen Teil von im FNP ausgewiesenen Grünflächen, die jedoch keiner besonderen Nutzung zugeordnet sind und auch nicht mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt sind.



Im Grunde handelt es sich um „Straßenbegleitgrün“, das jedoch real z.T. gar nicht vorhanden ist, ansonsten Brachflächen darstellt.

Somit sind durch die beabsichtigte Änderung des FNP keine bedeutsamen Grünflächen betroffen. Die Brache wird extensiv gepflegt, damit kein Gehölzaufwuchs aufkommen kann.

Durch die geplante Neustrukturierung ist real mit Verschlechterungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz vor Ort zu rechnen, da die bislang bereits im FNP als Sonderbaufläche Handel im Norden noch nicht bebaut ist (d.h. planerisch ist diese Versiegelung im FNP bereits vorbereitet).

Hier vorhandener Baumbestand ist durch die geplante Entwicklung so gut wie nicht betroffen. Gehölzbestand ist randlich im Bereich der Nordspitze vorhanden. Dieser wird im Wesentlichen im BP H8 zum Erhalt festgesetzt.

Die FNP-Änderung findet nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes, eines NSG und eines LSG statt. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die FNP-Änderung somit nicht zu erwarten.

Im Westen zur FNP-Änderung in mindestens ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Teil des Hochwasserbereichs der Spree an.

Der Einfluß auf die Tierwelt (Artenschutz) wurde im parallel zum FNP-Änderungs-Verfahren laufenden Verfahren zum BP H8 tiefergehend untersucht.

### 1.3 Verfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. H8 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2018 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 4/ 2019 vom 01.03.2019 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 29.03.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

Gleichzeitig wurde bekannt gegeben, daß die 70.FNP-Änderung parallel zum Verfahren des BP H8 durchgeführt wird.

Unter Ziel und Zweck der Planung ist folgende Aussage getroffen worden:

*Es ist beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. H8 " EKZ Fürstenwalder Straße"). Zur Umsetzung der Planung ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (70. Änderung). Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die nachfolgenden Unterlagen gelten als frühzeitige Beteiligung für beide Verfahren. Für einen Teilbereich des BP H8 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. H1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord") vor. Dieser stammt aus dem Jahr 1995 (rechtskräftig seit dem 13.06.1995). Im Laufe der letzten 2 Jahrzehnte war es notwendig, aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Handel mehrere Ausnahmen zu den Festsetzungen des VBP zuzulassen. Dieser Handlungsrahmen ist nunmehr ausgeschöpft. Unter Berücksichtigung des " Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow" (complan Kommunalberatung, Potsdam, 2. Februar 2011). des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Einzelhandel" (rechtskräftig seit dem 11.11.2014 und geltend u.a. für die dem BP H8 gegenüberliegende Straßenseite der Fürstenwalder Straße) soll für das Plangebiet des BP H8 in Weiterentwicklung des VBP H1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord" eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.*

*Zusätzlich zu den Grundlagen des " Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow" sind die aktuellen*



*Tendenzen des Einzelhandels zu beachten. Diese sind schnelllebig. So muss der BP H8 die Möglichkeit schaffen, möglichst für das Zentrum von Beeskow missliebige Entwicklungen auszuschließen, jedoch gleichzeitig Handlungsspielräume im Bereich des BP H8 offenzulassen. "Moralischer" Druck alleine würde dazu führen, dass Kaufkraft aus Beeskow abfließt und das Zentrum trotzdem nicht gestärkt wird. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. H8 "EKZ Fürstenwalder Straße" wird im "Regelverfahren" durchgeführt. Entsprechend erfolgt im Laufe des Verfahrens mit Erstellung eines Entwurfs zum BP H8 in Vorbereitung der Beteiligung nach §§ 4(2) und 3(2) BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.*

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind allgemein keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben eingegangen.

Zusätzlich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Plangebiet tätige Handelseinrichtungen/ Grundstückseigentümer durch Anschreiben beteiligt worden. Hierbei sind für die FNP-Änderung keine Anregungen eingegangen. Die Ergebnisse sind nur für Festsetzungen zum BP H8 relevant.

Mit Schreiben vom 26.02.2019 wurden die Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden. Dabei sind analog zum BP H8 oder im Ausnahmefall zur 70. FNP-Änderung folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Stellungnahmen zur 70.FNP-Änderung:

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung*

- Mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist es sinnvoll, diesen in seinen Darstellungen entsprechend des folgenden Bebauungsplanes zu gestalten. Den nördlichen Bereich im FNP als Grünfläche zu belassen, obwohl der B-Plan Baufläche (Sondergebiet) festsetzt, ist nicht ratsam. Laut Begründung zum Planvorhaben soll dieses Areal nicht bebaut werden. Es könnte somit auch im B-Plan als Grünfläche festgesetzt werden. Da diese Fläche aber vermutlich zur Berechnung und Einhaltung der zulässigen GRZ benötigt wird, ist die Festsetzung einer Baufläche erforderlich. Insofern sollte sie auch im FNP entsprechend dargestellt werden (kein unnötiger Aufwand, da der FNP ohnehin angefasst werden muss) **(1)**
- Anmerkung zur Beteiligung an der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Die Unterrichtung der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Stadt Beeskow erfolgte mit Planunterlagen vom Januar 2019 zu den o. g. Planverfahren. Die Behörden des Landkreises äußerten sich inhaltlich bezogen auf die von der Stadt vorgestellte Planungsabsicht. Diese vorgebrachten Belange sind in die jeweiligen Planverfahren zur Flächennutzungsplanänderung sowie in das Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen und auf der jeweiligen Ebene zu behandeln.

*Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree*

Die Stadt Beeskow plant die gewerblichen Bauflächen, die Sonderbauflächen und die Grünflächen neu darzustellen, um den Bebauungsplan Nr. H 8 entwickeln zu können. Gemischte Bauflächen werden nicht mehr dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.



*Landesamt für Umwelt (LfU)*

- **Immissionsschutz**
- **Sachstand** - Mit der 70. Änderung des FNP Beeskow sollen die Darstellungen im Bereich des Einkaufszentrums an der Fürstenwalder Straße entsprechend den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. H 8 geändert werden. Beabsichtigt ist die Darstellung von Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Grünflächen. Gemischte Bauflächen werden nicht mehr dargestellt.
- **Stellungnahme** - Gegen die geplante 70. Änderung des FNP der Stadt Beeskow bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ wurden Hinweise zu den Planungsunterlagen/zum Umweltbericht gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass diese Hinweise im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.
- **Wasserwirtschaft** – Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen - Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

*Zu (1)*

Die Flächenkennzeichnung im FNP erfolgt wie vorgeschlagen.

Stellungnahmen zum BP H8, soweit FNP-relevant:

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde*

- Die angestrebte bauliche Entwicklung und die in diesem Zusammenhang erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz können daher erst nach Vorlage der Untersuchung abgestimmt bzw. festgelegt werden.
- Im weiteren Verfahren ist zu klären ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. (§ 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der in der Planung ermittelte Kostenansatz durch die zusätzliche Versiegelung kann für naturschutzfachliche Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz als Grundlage dienen. Eine Ersatzgeldzahlung ist auf Ebene eines B-Planes jedoch nicht möglich. Es sind die Flächen, sowie Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme darzulegen bzw. zu beschreiben. Ziel muss es sein, eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft an anderer Stelle zu erreichen. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern.

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde*

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entde-



ckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde*

- Das Grundstück in der Gemarkung Beeskow, Flur 2, Flurstück 313 wird im Altlastenkataster als festgestellte schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG unter der Registriernummer 0224672011 geführt. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde im April 2018 angezeigt, dass in der Vergangenheit auf dem in Rede stehenden Grundstück Abfälle wie Autoteile, Asbest, Glas und Bauschutt abgelagert wurden. Laut Anzeige sollen die Abfälle großflächig in Baugruben auf dem Grundstück verbracht worden sein. Anschließend wurde das Gelände mit Bodenmaterialien verfüllt und im Frühjahr 2018 planiert. Bei einer Besichtigung wurde festgestellt, dass sich neben dem Mutterboden ca. 30 weitere Haufwerke unterschiedlicher Herkunftschargen auf dem Grundstück befanden. Die einzelnen Haufwerke wiesen eine unterschiedliche stoffliche Beschaffenheit auf. Augenscheinlich waren neben dem Bodenmaterial, Ziegel- und Bauschuttbruch, sowie andere Störstoffe (u.a. Metall und Glas) enthalten. Aufgrund der aufgebrachten Menge sowie der nicht bekannten stofflich-chemischen Beschaffenheit des Materials wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine Untersuchung nach den Maßstäben der BBodSchV gefordert. Auf dem Gelände erfolgte am 17.05.2018 eine Probenahme durch die Firma EUC GmbH. Anhand der vorliegenden bodenchemischen Untersuchungen vom 29.05.2018 geht hervor, dass im Vergleich zu den im Vorfeld festgelegten Referenzflächen (kein Auftrag von Bodenmaterial), deutliche Überschreitungen des aufgebrachten Bodenmaterials hinsichtlich der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV vorliegen. Infolgedessen wurde das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.
- Mit Bezug auf den oben genannten Sachverhalt, ist die gegenständliche Fläche als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu kennzeichnen. Dies entfällt, soweit das eingebaute Bodenmaterial rückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt wird. **(2)**

*Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Stärkung des ländlichen Raumes, Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreis- und Verkehrsplanung*

Die Stadt Beeskow ist lt. noch gültigem LEP B-B als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum Beeskow hat die Funktionen der regionalen Versorgung für den Mittelbereich zu erfüllen. Hierzu zählen Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozialbereich sowie größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport. Darüber hinaus sind Mittelzentrum Standorte weiterer Dienstleistungseinrichtungen wie Behörden. Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Zum mittelzentralen Verflechtungsraum (Mittelbereich) der Stadt Beeskow gehören die Städte Storkow (Mark), Friedland, die Gemeinden Rietz-Neuendorf und Tauche sowie das Amt Scharmützelsee. Insgesamt ist das eine Fläche von 863,7 km' mit 37.752 EW. Mit der zentralörtlichen Eingliederung der Stadt Beeskow als Mittelzentrum wird darauf aufgebaut, dass die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen, die über die örtliche Grundversorgung hinausgehen als Daseinsvorsorge vorgehalten werden. Aus der Sicht der Kreisentwicklung ist das Mittelzentrum in seiner Umlandfunktion neben der Funktion als Kreissitz in der Weise auszubauen, dass durch ge-



zielte Maßnahme Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ergänzende, bedarfsge- rechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.

#### *Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5*

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:
  - Ziel 2.9 LEP B-B – Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung von Beeskow als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System
  - Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten, vorbehaltlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes
- Zur Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung wird speziell auf folgende Grundsätze der Raumordnung hingewiesen:
  - Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Festlegung des Kernbereiches in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung
  - Grundsatz 4.8 Abs. 4 LEP B-B: Veränderung vorhandener oder genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kernbereiche, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird
  - Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in Mittelzentren nicht 2500 m<sup>2</sup> überschreitet und auf mindestens 75 der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden
  - Grundsatz 4.9 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet
- Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Städtischen Kernbereiches, in städtebaulich nicht integrierter Lage und auch abseits von wohngebietsbezogenen Versorgungsbereichen. Das Plangebiet umfasst ein vorhandenes Einkaufszentrum, das mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert ist und 8600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst. Davon sind mindestens 4400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. In das Plangebiet werden eine weitere bestehende Einzelhandelseinrichtung mit 700 m<sup>2</sup>, im nördlichen Bereich eine Fläche für die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (2500 m<sup>2</sup>) sowie Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen einbezogen. Der Verbrauchermarkt ersetzt eine bestehende Einzelhandelseinrichtung, die für diese Nutzung aufgegeben werden soll, so dass sich ein realer Verkaufsflächenzuwachs von 1800 m<sup>2</sup> ergibt. Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand gesichert werden. Es sollen grundsätzlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein, zuzüglich maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz 4.9 des LEP B-B. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes ist eine Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente der Nahversorgung verbunden, es ergibt sich auch eine höhere Gesamtverkaufsfläche, die nunmehr 11700 m<sup>2</sup> beträgt. Daraus ergeben sich Widersprüche zum Grundsatz 4.8 des LEP B-B, die im Rahmennachfolgender Abwägungs- und Ermessensentscheidungen durch die Kommune aufzulösen sind.
- Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.



- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass sich die landesplanerische Bewertung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach Inkrafttreten des LEP HR ändern wird. So wird das Integrationsgebot als Ziel 2.13 (Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte) für Bauleitplanungen beachtenspflichtig sein. **(3)**

#### *Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde*

Die eingereichten Unterlagen wurden von der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Briesen geprüft. Es wurde festgestellt dass Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) nicht betroffen ist. Aus diesem Grund bestehen forstbehördlich gegen das oben genannte Vorhaben keine Einwände.

#### *Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände*

- Zur Beurteilung lagen erste Unterlagen vor, die im Laufe des Verfahrens noch weiter zu präzisieren sind. Daher können die Verbände vorerst nur erste Hinweise geben. Beabsichtigt ist die Planfläche des rechtskräftigen VEP Nr. H 1 "Einkaufszentrum Beeskow Nord" zu erweitern und den zeitgemäßen Erfordernissen anzupassen. Die Planfläche ist bereits deutlich urban (baulich) vorgeprägt. Die Planfläche ist nicht flächenmäßiger Bestandteil eines LSG und/oder NSG bzw. eines Trinkwasserschutzgebietes. Im Westen grenzt in ca. 100m das Hochwasserschutzgebiet an, das südlich gelegene Wasserwerk ist ca. 1 km entfernt. Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,5km Entfernung. Das Plangebiet selber befindet sich in keinem Schutzgebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine naturverträgliche Nachverdichtung durchaus denkbar. Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft wird jedoch eine Eingriffs/Ausgleichsplanung bzw. ein Grünordnungsplan gefordert. Ebenso ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Nur so ist zu ermitteln in welchem Umfang der notwendige Ausgleich/Ersatz erfolgen muss.
- **FAZIT** - Einer naturverträglichen Nachnutzung kann aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft entsprochen werden, wenn bei der Vorlage einer entsprechenden Grünordnung im Rahmen der Eingriffsregelung die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden. Artenschutzrechtliche Aspekte sind gesondert zu behandeln. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass für Mehrversiegelungen (hier ca. 10.200m<sup>2</sup>) in erster Linie Entsiegelungsmassnahmen vorzusehen sind. Die beabsichtigte Ausgleichszahlung von ca. 62.000 EURO ist hinsichtlich der Verwendung zu konkretisieren. Es wird natürlich vorausgesetzt, dass der ermittelte Bedarf auch real besteht und nachvollziehbar begründet werden kann.

#### *IHK Ostbrandenburg*

Derzeit ist keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.

#### *Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe*

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können – Keine



- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands – Keine
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit - Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 28.09.2020 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstraße 95, 10117 Berlin. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Zuletzt wurden im Rahmen der erteilten Erlaubnis auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

#### *Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst*

Zur Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

#### *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### *Busverkehr Oder-Spree GmbH*

Belange der Busverkehr Oder-Spree GmbH werden nicht berührt, bzw. es bestehen keine Einwände oder Bedenken. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes und zur Erschließung desselben befindet sich die Haltestelle "EKZ Fürstenwalde Str." der Buslinie 403.

#### *Deutsche Bahn AG, DB Immobilien*

Die hier in Rede stehende Strecke 6521 wurde von der DB an die Scharmützelseebahn GmbH, An den Wutzen 23 in 15806 Zossen verkauft. Es wird gebeten, auch die Scharmützelseebahn GmbH am Verfahren zu beteiligen. Durch das Verfahren zum BP H8 werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Die DB hat daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

#### *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland*

- Das Planungsgebiet wird von einer Trinkwasserversorgungshauptleitung in der Dimension DN 200 PVC durchkreuzt. (Bestandsplan s. Anlage 3). Eine Überbauung der Trinkwasserversorgungshauptleitung ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- Zur Anfrage zur Sicherung der Löschwasserversorgung für dieses Gebiet ist diesem Schreiben die Stellungnahme an das Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wiebicke GbR mit einem aktuellen Zusatz beigefügt.
- Löschwasserversorgung Grundschutz Einkaufszentrum Beeskow; Fürstenwalder Straße – die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m<sup>3</sup>/h (Grundschutz) für einen



Zeitraum von 2 Stunden. Um das Einkaufszentrum herum ist eine Trinkwasserringleitung (110PE/DN100) verlegt. An den Eckpunkten befindet sich jeweils ein Hydrant Aus diesen 4 Hydranten können in der Summe 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

- Hinweise: Die Hydranten sind im Abstand von 2 Jahren durch die Feuerwehr Beeskow einer wiederkehrenden Prüfung nach DVGW- Arbeitsblatt W 331 zu unterziehen, Die Überprüfung ist zu dokumentieren. Sofern sich keine technologischen Bedingungen im Wasserwerk oder Rohrnetz ändern, gilt diese Bestätigung für 5 Jahre und ist danach beim Wasser- und Abwasserzweckverband zur Verlängerung vorzulegen, Über eventuell auftretende Veränderungen informiert der WAZV die Stadtverwaltung Beeskow.
- Vorbehaltlich evtl. notwendiger Umverlegungen der das Plangebiet kreuzenden Trinkwasserleitung behält diese Bestätigung ihre Gültigkeit.
- Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.

#### *EWE Netz GmbH*

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE 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. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

#### *E.DIS Netz GmbH*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-kV-Freileitung Storkow - Beeskow 3, Fürstenwalde - Beeskow 4, Mastfeld 110B/111B überkreuzt. Die minimale Leiterseilhöhe beträgt ca. 14,00 m.

Im Schutzbereich der Freileitung muss der Mindestabstand Ihrer geplanten Gebäude zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2-4:2019-09 "Freileitungen über AC 1kV" in alle Richtungen 5m betragen.

#### *Deutsche Telekom Technik GmbH*

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:
  - In allen Straßen und 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.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen-



und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit uns abzustimmen hat, damit die notwendigen Sicherungsmaßnahmen bzw. es zu Umverlegungsmaßnahmen kommen sollte rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von 2 Monaten.

#### *GDMcom*

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG \*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- \* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur z.T. zuständig. Es wird darum gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der vorgenannten Anlagenbetreiber. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

#### *Zu (2)*

Das benannte Flurstück befindet sich im Südwesten des im Vorentwurf zum BP dargestellten Plangebiets. Aufgrund des von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde dargestellten Sachverhalts wird auf die Aufnahme des Flurstücks in den BP H8 verzichtet. Das Flurstück 313 ist als Bestandteil des zukünftigen BP „Raiffeisenmarkt“ vorgesehen. Entsprechend ist der Sachverhalt nicht Gegenstand der 70.FNP-Änderung.

#### *Zu (3)*

Der LEP HR ist mittlerweile in Kraft (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019). Im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs zum BP H8 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow fortgeschrieben. Im Ergebnis erfolgt im BP H8 für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.

Für die 70. FNP-Änderung haben diese Aussagen keine Auswirkungen.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung der 70. FNP-Änderung keine Anregungen zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB hat vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB sowie der Nachbargemeinden hat mit Schreiben vom 30.12.2021 stattgefunden. Z.T.



sind gemeinsame Stellungnahmen zur 70. FNP-Änderung und zum Parallelverfahren des BP H8 abgegeben worden. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den BP, sind jedoch nachfolgend mit aufgeführt. Abwägungsrelevante Sachverhalte für die 70. FNP-Änderung ergeben sich hier i.d.R. nicht.

Im Rahmen der Beteiligung sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung*

- In der Legende sind, im Interesse der Übersichtlichkeit, ausschließlich die tatsächlich verwendeten Planzeichen zu erläutern. Es können vorliegend entfallen: Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Übernahme.
- Die Umweltauswirkungen müssen in jeder Planphase betrachtet und behandelt werden. Grundsätzlich können die vorhandenen Ergebnisse anderer Prüfungen (hier Ergebnisse aus Untersuchungen zum parallel aufgestellten B-Plan) genutzt werden. Es reicht aber nicht aus, auf dieses Material zu verweisen. Der Umweltbericht zum FNP muss alle relevanten Informationen beinhalten (auch wenn es eine Wiederholung der Mitteilungen aus dem B-Planverfahren ist). **(1)**

*Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde*

- Durch das o. g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.
- Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree ([denkmalschutz@l-os.de](mailto:denkmalschutz@l-os.de)) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum ([Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de](mailto:Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de)) anzuzeigen sind.
- Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
- Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde*

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. **(2)**

*Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde*

- Die betroffene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Mischbau- und Sonderbaufläche Handel sowie als Grünfläche ausgewiesen. Mit der 70. Änderung des FNP soll die Fläche teilweise in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Das betroffene Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und ist bereits deutlich urban vorgeprägt.
- Im parallellaufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ wurde für diese Fläche ein Eingriffs- Ausgleichsplan sowie ein faunistisches Gutachten und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden erarbeitet und müssen umgesetzt werden.



### Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, sofern die unter „Einschätzung der Planung“ aufgeführte Voraussetzung erfüllt wird
- **Erläuterungen:**
  - Die Stadt Beeskow beabsichtigt weiter die Aufstellung des BP Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ für einen überwiegend bereits bestehenden Einzelhandelsstandort im Norden der Stadt. Mit dem neuen BP sollen auch die in Teilbereichen geltenden Bebauungspläne Nr. H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ (VEP) und Nr. H7 überplant werden. Die Stadt Beeskow befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1 LEP HR). Als Mittelzentrum (Ziel 3.6 LEP HR) wird der Stadt zudem auf der Ebene der Raumordnung ein großer Spielraum bei der Entwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen zugebilligt. Da in der aktuellen Planbegründung unter Pkt. 3.2 Übergeordnete Planungen (Seite 30) noch/nur die seinerzeit für Einzelhandelsvorhaben relevanten Ziele aus dem LEP B-B aufgeführt sind, sollen hier, die wichtigsten und für die Planung inzwischen geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP HR genannt werden - *Z 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte; Z 2.7 LEP HR Schutz benachbarter Zentren (Beeinträchtigungsverbot); Z 2.13 Abs. LEP HR Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte (Abs. 1: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig; Abs. 2: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig, soweit die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10% nicht überschreitet; Abs. 3: Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (zVb) können verändert werden, soweit Gesamtverkaufsflächen und zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht werden.); Grundsätze G 2.8 LEP HR (angemessene Dimensionierung) und G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung)* Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten soll der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot bzgl. nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente). Gemäß G 2.11 sollen nicht mehr als 25% der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Als Bezugsraum für Nahversorgungsfunktionen ist grundsätzlich die jeweilige Standortgemeinde, hier Stadt Beeskow, heranzuziehen (vgl. G 3.2 LEP HR u. Begründung zu Z 2.7 LEP HR). Es wird gebeten, die Planbegründung diesbezüglich zu prüfen und zu ergänzen.
- **Einschätzung der Planung anhand der genannten Ziele:**
  - Insgesamt entspricht die mit dem weiterbearbeiteten BP Nr. H8 verfolgte Planung den Zielen der Raumordnung Z 2.6 und Z 2.13 LEP HR. Die Stadt Beeskow ist Zentraler Ort und hat mit dem inzwischen fortgeschriebenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow“ (Stand November 2020, Ersteller Stadt + Handel) auch ihre zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Darin ist u. a. der „Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße“ als zentraler Versorgungsbereich ausdrücklich genannt. Des Weiteren ist die vorgesehene Begrenzung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestand im Sondergebiet SO 2 sowie die begrenzte Weiterentwicklung des Einkaufszentrums hinsichtlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente in den Sondergebieten SO 1, 3, 4 und 5 nachvollziehbar und dient gleichfalls der Entsprechung mit Ziel Z 2,13 LEP HR. Allerdings erfolgte bisher keine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche bzw. sortimentspezifischer Angaben unter Einbeziehung der Erweiterungsflächen.
  - Die mögliche Erweiterung von Einzelhandel für Nahversorgung im Sondergebiet SO 2 oder auch für nicht zentrenrelevante Sortimente widerspricht ebenfalls nicht Z 2.13 LEP HR.
  - Hinsichtlich der Beachtung von Ziel Z 2.7 LEP HR (Beeinträchtigungsverbot) und Ziel Z 2.13 Abs. 3 LEP HR sollte in den Sondergebieten SO 1, 3, 4 und 5 die Gesamtver-



kaufsfläche und im Sondergebiet SO 2 die Gesamtverkaufsfläche oder zumindest die zusätzliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente noch konkret dargelegt, festgesetzt bzw. begrenzt werden, da gegenüber dem Bestand offenbar eine relevante Erweiterung der Sondergebiete für Einzelhandel erfolgt. Unter dieser Voraussetzung kann eine vollständige Anpassung an die Ziele der Raumordnung für die eingereichte Planung erreicht werden.

- Sofern die vorgenannte Voraussetzung erfüllt wird, stehen auch der beabsichtigten parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beeskow (im künftigen Geltungsbereich des BP Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“) derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

#### *Landesamt für Umwelt*

- Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionschutz 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 werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.
- **Immissionsschutz**
- **Sachstand** - Mit der 70. Änderung des FNP Beeskow sollen die Darstellungen im Bereich des Einkaufszentrums an der Fürstenwalder Straße entsprechend den Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. H 8 geändert werden, Beabsichtigt ist die Darstellung von Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche, Der Änderungsbereich betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. H 8 und hat eine Größe von ca. 2,0 ha. Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 26.03.2019 eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.
- **Stellungnahme** - *Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.*
- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zur 70, Änderung des FNP der Stadt Beeskow, Stand Oktober 2021, keine Bedenken.
- **Wasserwirtschaft** – Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG §126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:
- Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Flächennutzungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 26.03.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### *Landesamt für Bauen und Verkehr*

- 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.
- Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.



#### Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Planvorhaben und verweisen auf die Stellungnahme aus 2019, die weiterhin Gültigkeit behält.

- **Ergänzende Stellungnahme anhand der Entwurfsunterlagen zum Planvorhaben (Stand Oktober 2021)**
- Mittlerweile wurden die Unterlagen ergänzt und präzisiert - ein Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag wurde vorgelegt. Das Vorhaben ermöglicht eine Mehrversiegelung von ca. 10.700m<sup>2</sup>. Der Ausgleich soll über eine zweckgebundene Zahlung an das vorhandene Entsigelungskataster des Landkreises erfolgen. Dem wird grundsätzlich zugestimmt. Allerdings ist hier darauf zu achten, daß die Maßnahme möglichst nah am Eingriffsort erfolgt, damit der erforderlich *räumliche Zusammenhang* bestehen bleibt. Die grünordnerische Einbindung des Vorhabens setzen wir voraus, ebenso den Ersatz von verlorengehenden Grünstrukturen im Zuge der fortschreitenden Baumaßnahme. Hier ist anhand der einzelnen Bauabschnitte der notwendige Kompensationsbedarf zu ermitteln und zu konkretisieren. Es ist rechtsverbindlich abzusichern, daß der notwendige Finanzierungsrahmen dafür vorgehalten und je nach Bedarf abrufbar ist. Hier könnte eine Sicherheitsleistung vereinbart werden, da der Umweltbericht (Kap 6.2/S.30) und die E/A-Planung (Pkt. 4.2+6.2, S. 8/9 bzw. 12) nur vage die möglichen Eingriffe in den derzeitigen Gehölzbestand erfasst/beschreibt und keine klaren Aussagen zur Kompensation treffen.
- Im **Artenschutzfachbeitrag** wurden die Zauneidechse und 22 Brutvogelarten, darunter auch die Heidelerche nachgewiesen. Die im AFB unter Pkt. 7 beschriebenen Maßnahmen sind abschließend zu klären (z.B. Ersatzhabitats) und rechtsverbindlich in der Satzung zum Bebauungsplan festzusetzen. Es ist darüber hinaus zu klären, ob eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

#### Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde

- Die eingereichten Unterlagen der Stadt Beeskow wurden durch die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, geprüft. Es wurde festgestellt, dass eine forstbehördliche Betroffenheit gemäß Landeswaldgesetz Brandenburg nicht gegeben ist.
- Die untere Forstbehörde, Oberförsterei Briesen, stimmt dem Bebauungsplanverfahren Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 70 der Stadt Beeskow zu.

#### Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können – Keine
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands – Keine
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit - Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 31.12.2022 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstraße 95, 10117 Berlin. Zuletzt hat die ehemalige Inhaberin der Erlaubnis, die Bayerngas GmbH, auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.
- 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 (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfü-



gungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoldG)).

### *IHK Ostbrandenburg*

Keine Einwände

### *Deutsche Telekom AG*

- Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:
  - In allen Straßen und 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.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
  - Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
  - Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
  - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom (ist der Stellungnahme beigelegt) ist zu beachten.

### *E.DIS Netz GmbH*

- Der Geltungsbereich Ihres Bebauungsplanes Nr. H8 wird von unserer 110-kV-Freileitung Storkow – Beeskow 3, Fürstenwalde – Beeskow 4, Mastfeld 110B/111B überkreuzt. Die minimale Leiterseilhöhe beträgt ca. 14,00m.
- Im Schutzbereich der Freileitung muss der Mindestabstand Ihrer geplanten Gebäude zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2-4:2019-09 „Freileitungen über AC 1kV“ in alle Richtungen 5m betragen. Ihre Planung der Bebauung reichen Sie bitte beim Meisterbereich 110-kV-Leitungen Netzregion Ost Brandenburg, Ansprechpartner Herr Thomas Friske, Handy-Nummer: (01 52) 54 70 04 07 zur Genehmigung ein.
- Dem Bebauungsplanverfahren Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 70 der Stadt Beeskow stimmen wir zu.
- Die Darstellungen der Ausführungen aus der Stellungnahme vom 18.02.2020 sind im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan richtig wiedergegeben.



### GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der vorgeannten Anlagenbetreiber. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.
- Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgeannter Anlagenbetreiber von **Ausgleichs-/ Ersatz-/ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

### Zu (1)

- Die Legende FNP-Änderung entspricht der Legende des Originalplanes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird diese Legende bei jeder FNP-Änderung verwendet. Die Legende verbleibt auf der Planzeichnung.
- Die Ausführungen der Stellungnahme können so nicht nachvollzogen werden. Der Umweltbericht verweist zwar auf den nachfolgenden BP H8 (der im Parallelverfahren erstellt wird, u.a. auf die tiefergehenden Untersuchungen zum Artenschutz), der Änderungsbebereich der 70.FNP-Änderung ist jedoch deutlich kleiner als die Fläche des BP-Gebietes und konzentriert sich auf eine Fläche von ca. 2 ha entlang der Fürstenwalder Straße. Hier ist lediglich ein schmaler Bereich bislang unbebauter Flächen (im Norden entlang der Fürstenwalder Straße und die Nordspitze) von der Änderung betroffen. Der überwiegende Teil der FNP-Änderung ist bereits bebaut. Durch die FNP-Änderung wird eine Anpassung an die Realnutzung vollzogen. Eine entsprechende umweltbezogene Wertung und Beschreibungen für einzelne Schutzgüter erfolgen für die von der FNP-Änderung betroffenen Bereiche im Umweltbericht der FNP-Änderung. Im Wesentlichen wird lediglich in Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen auf die weiterführende Planung (auf den BP) verwiesen. Es erfolgt jedoch eine Ergänzung im Umweltbericht zur FNP-Änderung (Übernahme aus dem BP H8) zu den Themen der Kompensation und des Artenschutzes, bezogen auf die von der FNP-Änderung betroffenen Flächen.

### Zu (2)

Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde bezieht sich die Stellungnahme auf die Problematik „Niederschlagswasser“. Der Sachverhalt wurde in der unteren Wasserbehörde nochmals diskutiert. Als Ergebnis wurde folgendes mitgeteilt (mail vom 22.03.2022): „*bezüglich der Berücksichtigung des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach Rücksprache mitgeteilt, dass die Kennzeichnung der dezentralen Abwasserbeseitigung nur das Schmutzwasser betrifft. Für das Niederschlagswasser, dass aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen gesammelt abfließt ist keine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erforderlich.*“ **Eine Abwägung des Sachverhalts ist somit nicht notwendig.** Eine Abwassererschließung ist im FNP-Änderungsbereich gegeben.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die 70. FNP-Änderung. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow kann somit den Feststellungsbeschluss zur 70. FNP-Änderung fassen.

## 1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Blatt 3851 NO Beeskow O,



Flächennutzungsplan Beeskow  
Änderung Nr. 70

BEST PLAN

Blatt 3851 NW Beeskow,  
Blatt 3851 SO Friedland,  
Blatt 3851 SW Ranzig

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

## **2. Planungsziele und -grundlagen**

### **2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben**

Mit Datum vom 26.03.2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5 ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung abgegeben (Inhalt s. o. Punkt 1.3. „Verfahren“). Seinerzeit war noch der LEP B-B Grundlage der Stellungnahme.

Mittlerweile ist der LEP HR in Kraft (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019). Dieser ist u.a. restriktiv in seiner Aussage zur Erweiterung von Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs zum BP H8 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow fortgeschrieben. Im Ergebnis erfolgt im BP H8 für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.

Mit Datum vom 21.01.2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5 ihre Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4(2) BauGB abgegeben (Inhalt s. o. Punkt 1.3. „Verfahren“). Hier ist der Bezug zum LEP HR und zu einzelnen Zielen in Bezug auf den geplanten Handelsstandort dargestellt worden. Bei Erfüllung der benannten Voraussetzungen (im Wesentlichen Festsetzung der max. Gesamt-Verkaufsflächen in den einzelnen SO im BP H8), stehen der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beeskow derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

### **2.2 Fachplanungen**

#### Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

##### *FFH*

Die Änderungsfläche 70 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spree“ – im Nordosten in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Bereich der 70. FNP-Änderung.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Süden zum Bereich der 70. FNP-Änderung – FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ – in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Zwischen dem Bereich der 70. FNP-Änderung und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Da der Bereich der 70. FNP-Änderung bereits weitgehend besiedelt ist (durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem Bereich der 70. FNP-Änderung und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den FFH-Gebieten und dem Bereich der 70.



FFH-Gebiete durch die geplante Entwicklung im Bereich der 70. FNP-Änderung zu rechnen  
In Bezug auf die genannten FFH ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich der 70. FNP-Änderung keine Wirkungen.

#### *Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete*

##### LSG

Das Areal der 70. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“ – im Süden in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Bereich der 70. FNP-Änderung.

Da der Bereich der 70. FNP-Änderung bereits weitgehend besiedelt ist (durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem Bereich der 70. FNP-Änderung und dem Schutzgebiet vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den LSG und dem Bereich der 70. FNP-Änderung befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf das LSG durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf das LSG „Schwielochsee“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich der 70. FNP-Änderung keine Wirkungen.

##### NSG

Das Änderungsareal der 70. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ – im Süden in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Ein weiteres NSG befindet sich im Nordosten zum Bereich der 70. FNP-Änderung – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Da der Bereich der 70. FNP-Änderung bereits weitgehend besiedelt ist (durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem Bereich der 70. FNP-Änderung und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den NSG und dem Bereich der 70. FNP-Änderung befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf die NSG durch die geplante Entwicklung im Bereich der 70. FNP-Änderung zu rechnen

In Bezug auf die genannten NSG ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich der 70. FNP-Änderung keine Wirkungen.



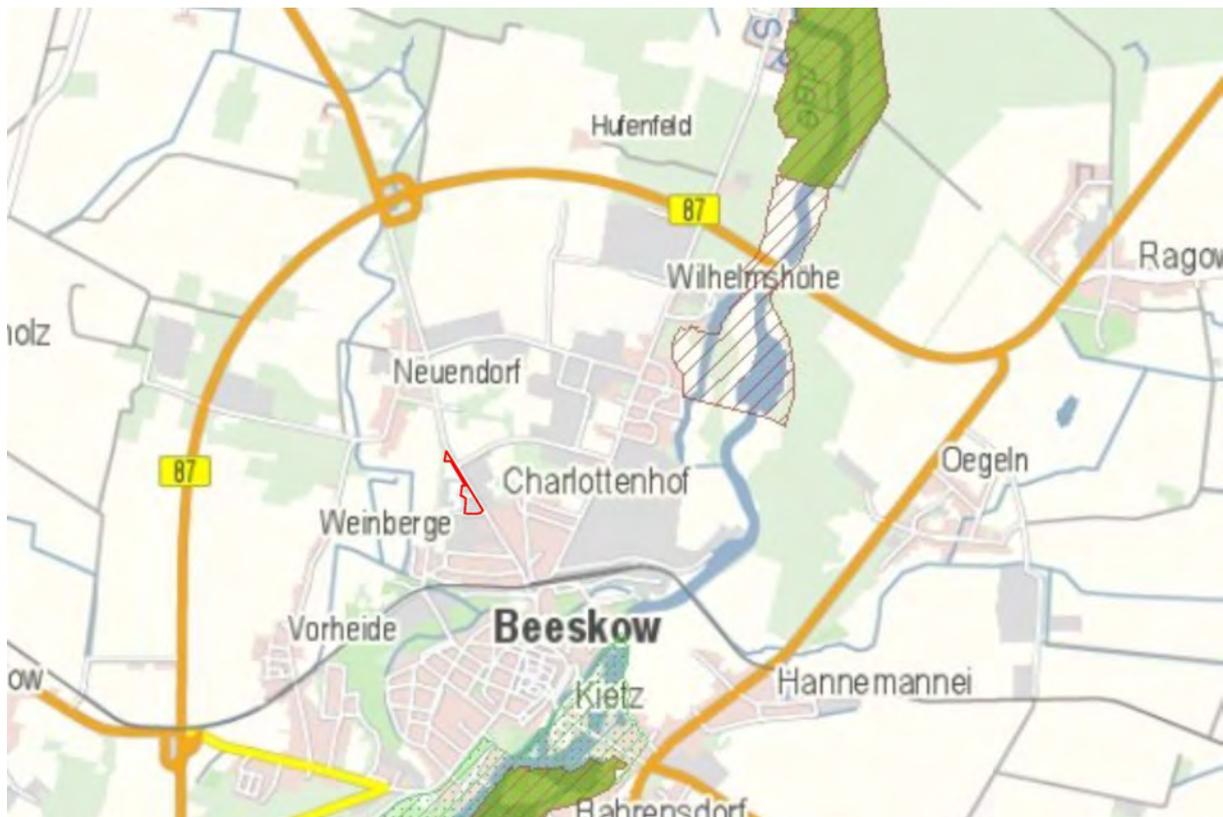


Bild – Übersichtskarte Lage Bereich mit der Arealen 70. FNP-Änderung (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

### Trinkwasserschutzzonen

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Areal der 70. FNP-Änderung außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzbereiches (Entfernung ca. 1,6 km) und außerhalb des geplanten Wasserschutzbereiches Beeskow (Entfernung ca. 1,3 km).



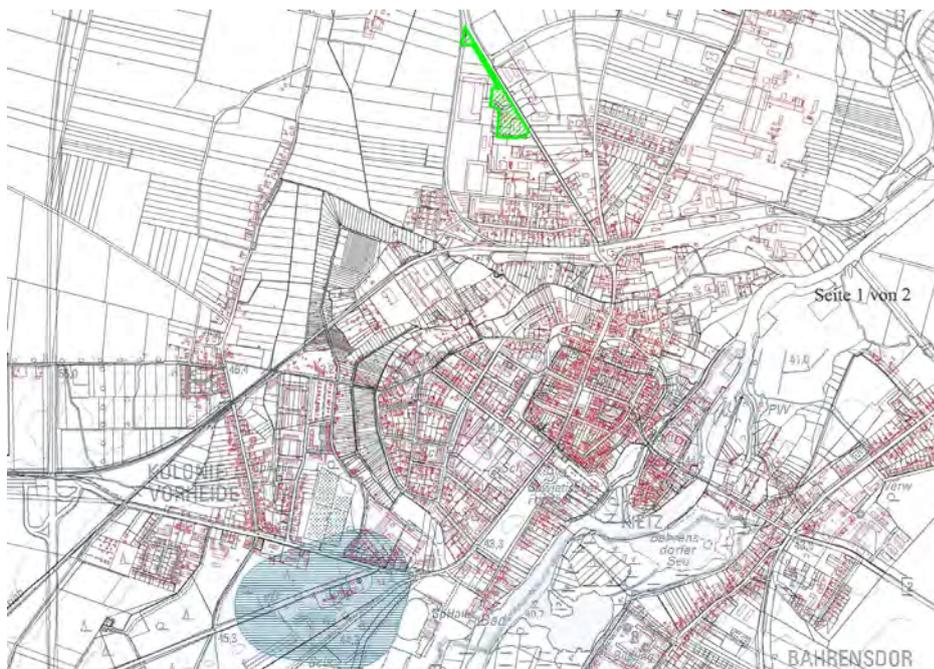


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutz-zonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Bereich mit den Arealen der 70. FNP-Änderung = grüne Markierung)

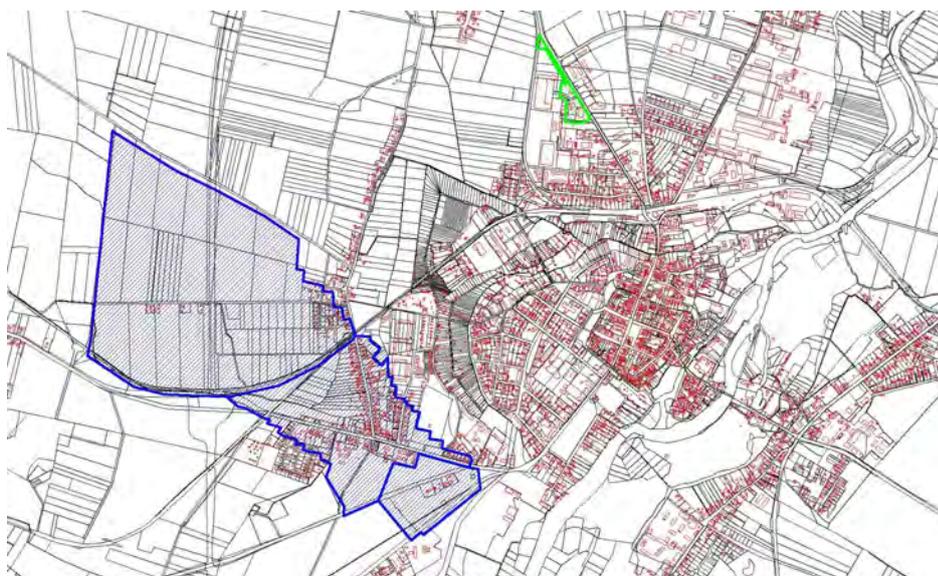


Bild - geplante Trinkwasserschutz-zonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Bereich mit den Arealen der 70. FNP-Änderung = grüne Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutz-zonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP H8 ist jedoch sicher davon aus-zugehen, dass durch die Entwicklung des BP H8 keine Berührungspunkte zu den Trinkwas-serschutzgebieten vorhanden sind.

#### *Hochwasserschutzgebiet Spree*

Das Areal der 70. FNP-Änderung liegt östlich des Hochwasserschutzgebietes der Spree (Be-reich Luchwiesen); Entfernung Grenze 70. FNP-Änderung – Grenze Hochwasserschutzge-biet ca. 150 m. Zwischen dem Bereich der 70. FNP-Änderung und dem Hochwasserschutz-gebiet liegt der Bahndamm der ehemaligen Bahnverbindung Fürstenwalde – Beeskow.



Der Bezugspegel des Hochwasserschutzbereichs liegt bei max. 42,35 m ü. HN, das Höhen-niveau des Bereichs der 70. FNP-Änderung unterschreitet nicht ca. 46,2 m ü. NHN.

### 2.3 Planungsziele der Gemeinde

Für einen Teilbereich des BP H8 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“) vor. Dieser stammt aus dem Jahr 1995 (rechtskräftig seit dem 13.06.1995). Im Laufe der letzten 2,5 Jahrzehnte war es notwendig, aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Handel mehrere Ausnahmen zu den Festsetzungen des VBP zuzulassen. Dieser Handlungsrahmen ist nunmehr ausgeschöpft.

Entsprechend hat sich die Stadt Beeskow entschlossen mit einem neuen Bebauungsplan (BP H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“) in diesem Bereich Planungssicherheit zu schaffen.

Der Planbereich des BP H8 ist der wesentlichste „nicht-integrierte“ Handelsbereich der Stadt Beeskow. Von höherer Bedeutung für den Handel in der Stadt Beeskow ist nur der Zentrumsbereich.

Mit den Planungen soll die beabsichtigte Entwicklung des Sonderstandortes „Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“ abgesichert werden (Sicherung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf Bestandsniveau; Entwicklungsmöglichkeiten für Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente)

Mit der 70. FNP-Änderung werden die Grundlagen für die weitere Entwicklung des EKZ Nord eingeleitet. Parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt die Aufstellung des BP H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“. Betroffen von der 70. FNP-Änderung sind nur Teile des Plangebietes des BP H8 im östlichen Plangebietsbereich (detailliertere Aussagen s. u.).

## 3. Bestand

### *Änderungsfläche Nr. 70*

Der Bereich der 70. FNP-Änderung befindet sich westlich der Fürstenwalder Straße (Orts-eingangsbereich aus Richtung Fürstenwalde). Der Bereich ist Bestandteil der nördlichen Kernstadt Beeskow, nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder), westlich der Spree.

Im südlichen Bereich des EKZ befanden sich vor 1990 landwirtschaftliche Anlagen. Die Entwicklung zum Handelsstandort begann nach 1990 mit der Planung zum VEP H1 und der Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen.

Aktuell sind ca. 4/5 der Änderungsfläche bebaut (Flächen und Teilflächen von: ehemals Aldi, jetzt Getränke-Gröschke; ehemals Getränke-Gröschke, Tankstelle, Gartenmaschinenwerkstatt und –verkauf, EWE-Standort, Pflanzenverkauf) und entsprechend hoch versiegelt. Lediglich 1/5 der Änderungsfläche sind derzeit ungenutzt (Brache, extensiv gepflegt).

Das Areal der 70. FNP-Änderung ist der östliche Bereich des Plangebietes des BP H8.

Fotos Bestand August 2018





Nördlicher Änderungsbereich (unbebaut)



4. Ausfahrt Kreisverkehr im nördlichen Änderungsbereich



Bereich Getränkemarkt (alt), Werkstatt und Verkauf Gartengeräte (Rasentraktoren u.ä.), südlicher Änderungsbereich



Bereich Tankstelle, bestehende Einfahrt in den Komplex „EKZ“, mittlerer Änderungsbereich



Bereich EWE an der Fürstenwalder Straße, mittlerer Änderungsbereich



Bereich ehemals Aldi (Südosten des BP-Gebietes), jetzt Getränkehandel Gröschke, südlicher Änderungsbereich



Bild – Luftaufnahme Änderungsbereich 70 (rote Linie) und Umgebung

#### 4. Landschaftsplanerische Bewertung

##### *Änderungsfläche Nr. 70*

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 2,00 ha große weitgehend durch Siedlungsnutzung vorgeprägte Fläche im Nordwesten von Beeskow (Bestandteil des gewerblich und durch Handelseinrichtungen geprägten Bereich nördlich der Bahnlinie Königswusterhausen – Frankfurt/ Oder) westlich der Fürstenwalder Straße. Der Bereich der 70. FNP-Änderung umfasst im Wesentlichen einen Teil des sich nach 1990 als Handelsstandort etablierten „EKZ Nord“.



Südlich grenzen weitere gewerblich genutzte Areale an. Hier ist auch in einem weiteren BP-Verfahren die Ansiedlung des neuen Raiffeisenmarktes (Baumarkt) geplant. Westlich grenzen Landwirtschaftsflächen (Wiesen) und die Hochwasserschutzbereiche der Spree an. Nördlich schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an. Östlich befinden sich weitere Handelsflächen, im Weiteren gewerbliche Areale. Wohnnutzungen sind erst in weiterer Entfernung vorhanden.

Das Änderungsareal weist keinen wesentlichen Baumbestand auf. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich straßenbegleitend ein Gehölzbestand (dieser wird im Wesentlichen im BP H8 zum Erhalt festgesetzt).

Im Änderungsbereich bestehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, da wesentliche Teile des Areals überbaut sind (Baukörper mit erheblicher Grundfläche und Flächenbefestigungen). Der bebaute Bereich nimmt ca. 4/5 der Änderungsfläche ein. Die Grundwasserneubildung ist auf der betrachteten Fläche durch die vorhandene Versiegelung auf Teilflächen gestört. Aufgrund der trotzdem noch vorhandenen Freiflächen erfolgt vor Ort jedoch eine anteilige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Der Überschwemmungsbereich der Spree betrifft den Änderungsbereich nicht. Dieser liegt ca. 150 m entfernt in westlicher Richtung. Die Bezugshöhe des ca. 150 m entfernten Hochwasserschutzbereichs (zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“) beträgt 42,35 m ü. NN. Das Höhenniveau des Bereichs der 70. FNP-Änderung unterschreitet nicht ca. 46,2 m ü. NHN (südlicher Änderungsbereich). Das Relief des Änderungsbereichs ist relativ eben und liegt zwischen 46,2 m bzw. 48,8 m ü. NHN.

Das Gelände ist in Bezug auf die Lebensraumqualität durch zwei Flächenkategorien großräumig differenziert. Bestimmend ist die bestehende Siedlungsfläche mit Handels- und gewerblichen Nutzungen. Im Nordteil des Änderungsbereichs ist eine extensiv gepflegte Wiesenlandschaft mit randlichen Gehölzen vorhanden (ca. 1/5 der Änderungsfläche, hier ragt der Kreisverkehr mit seinem bislang ungenutzten 4. Arm in die Änderungsfläche)

Im Rahmen des besonderen Artenschutzes ist für die Änderungsfläche mit der Entwicklung von Bauflächen die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs.5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. für alle europäischen Vogelarten zu betrachten.

Die Änderungsfläche ist Bestandteil des BP H8 (östlicher Plangebietsbereich entlang der Fürstenwalder Straße). Für den BP H8 ist eine Artenschutzerhebung durchgeführt worden (Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung von Zauneidechse und Brutvögeln zum BP H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“, Büro „Naturbeobachtung Brunkow“ Frankfurt (Oder), 23.02.2020). Auf dieser Basis wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Eckhof für den BP H8 ein Artenschutzbericht erstellt.

Hieraus resultieren Maßnahmen, die im Rahmen der Umsetzung des BP H8 umzusetzen sind.

Der Änderungsbereich (70. FNP-Änderung) liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes, LSG oder NSG. Die Entfernungen zwischen den Schutzgebieten und dem Änderungsbereich sind erheblich, weitere Siedlungsteile von Beeskow liegen zwischen dem Änderungsbereich und den Schutzgebieten. Wirkungen vom Änderungsbereich sind für die Schutzgebiete nicht erkennbar.



## 5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die geplanten Änderungen in der Ausweisung von Sonderbauflächen Handel und gewerblichen Bauflächen ergibt sich kein Angebot an Wohnbauflächen. Somit hat die 70. FNP-Änderung keinen Einfluß auf die Bevölkerungsentwicklung von Beeskow. Sie stützt jedoch die Stabilisierung der Einwohnerzahl im Zusammenhang mit anderen Standortfaktoren.

## 6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit den angestrebten Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow Nr. 70 werden bei den Kategorien **Sonderbauflächen, Mischbauflächen, Gewerbliche Bauflächen** und **Grünflächen** Änderungen der Flächenparameter vorgenommen. Alle Übrigen bleiben gegenüber dem geltenden FNP konstant.

Der Charakter des Ortes wird mit der geplanten FNP-Änderung nicht verändert. Ein vorhandener durch Handelseinrichtungen geprägter Standort wird gesichert und geringfügig erweitert.

Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Stadt Beeskow in diesem Bereich in Frage stellt. Aus Sicht der Stadt Beeskow ist es jedoch notwendig, den Standort des EKZ Nord als wesentlichsten Handelsstandort neben dem Stadtzentrum für die Zukunft zu sichern. Da Planungen für das EKZ aus den 90er Jahren nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, ist entsprechend nach zu justieren.

Die Grünfläche (im Wesentlichen Straßenbegleitgrün) entfällt. Die Mischbauflächen im Änderungsbereich (Forstsetzung der Mischbauflächen südlich des Änderungsbereichs) entfallen, da sich der Bereich eindeutig zu Handels- und gewerblichen Nutzungen hin entwickelt hat. Der Änderungsbereich weist nunmehr nur noch Sonderbauflächen Handel (Erweiterung des bereits westlich im FNP vorhandenen Areals) und gewerbliche Bauflächen aus. Bei den Gewerblichen Bauflächen werden die Areale im BP H8 als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Durch die vorgenannten Änderungen ergeben sich durch die FNP-Änderung bei den benannten Flächenkategorien Verschiebungen (s. nachfolgenden Abschnitt „Flächenbilanz“).

## 7. Flächenbilanz

### Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

**Fläche 70**      gesamt 2,0 ha

Neuausweisung

1,0 ha      Sonderbaufläche Handel

1,0 ha      Gewerbliche Baufläche

Ausweisung rechtskräftiger FNP

0,6 ha      Grünfläche

1,15 ha      Mischbaufläche

0,25 ha      Sonderbaufläche Handel

*0,6 ha mehr Siedlungsfläche*



## Flächenentwicklung (Wandel der Einzelflächen)

Rechtskr. FNP	Fläche (ha)	70. FNP- Änderung	Fläche (ha)
Grünfläche	0,6	Gewerbl. Baufl.	0,2
		Sonderbaufläche	0,4
Mischbaufläche	1,15	Gewerbl. Baufl.	0,55
		Sonderbaufläche	0,6
Sonderbaufläche	0,25	Gewerbl. Baufl.	0,25
<b>Summe</b>	<b>2,0</b>		<b>2,0</b>

Übersicht der flächenbezogenen Änderungen (in ha):

Fläche	70	$\Sigma$
Wasser		0,0
Wald		0,0
Grünfläche		- 0,6
Landwirt- schaft		0,0
Wohn- baufläche		0,0
Misch- baufläche	-1,15	- 1,15
Sonder- baufläche	- 0,25 +1,0	+0,75
Gewerbliche Baufläche	+1,0	+1,0
Fläche für Versorgungs- anlagen		0,0

Differenz der Baugebiete	+0,6	0,0
--------------------------------	------	-----

Insgesamt ergibt sich somit in der Summe ein Zuwachs der Siedlungsfläche durch die 70. Änderung des FNP von 0,6 ha.

## 8. Rechts- und Planungsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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



Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

