

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“



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

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz

- II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.1.1 bauliche Nutzung
 - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
 - 3.1.3 Emissionen
 - 3.1.4 Umweltbelange
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4. Flächenbilanz
 - 5. Durchführung

- IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Planteil: Bebauungsplan

Anlagen: (1) Umweltbericht
(Einschl. Artenschutzfachbeitrag)
(2) Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow –
09/2020 (Stadt und Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH,
Leipzig)
(3) Wasserrechtliche Erlaubnis für Die Einleitung und Versickerung von
nicht und wenig bis normal verschmutztem Niederschlagswasser von



Dachflächen, voll befestigten Flächen und teilweise befestigten Flächen,
Landkreis Oder Spree, 09.01.1996, Aktenzeichen: 3 67 2 05 046/96



Begründung zum Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“

(Gemarkung: Beeskow

Flur: 2

Flurstück: 274/1, 310, 319, 323, 325, 328, 329, 330, 332, 334, 354, 356, 358, 376, 377, 378, 379, 421, 422, 427, 479, 534, 535, 564, 565 tlw., 566)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“).

Für einen Teilbereich des BP H8 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“). 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.

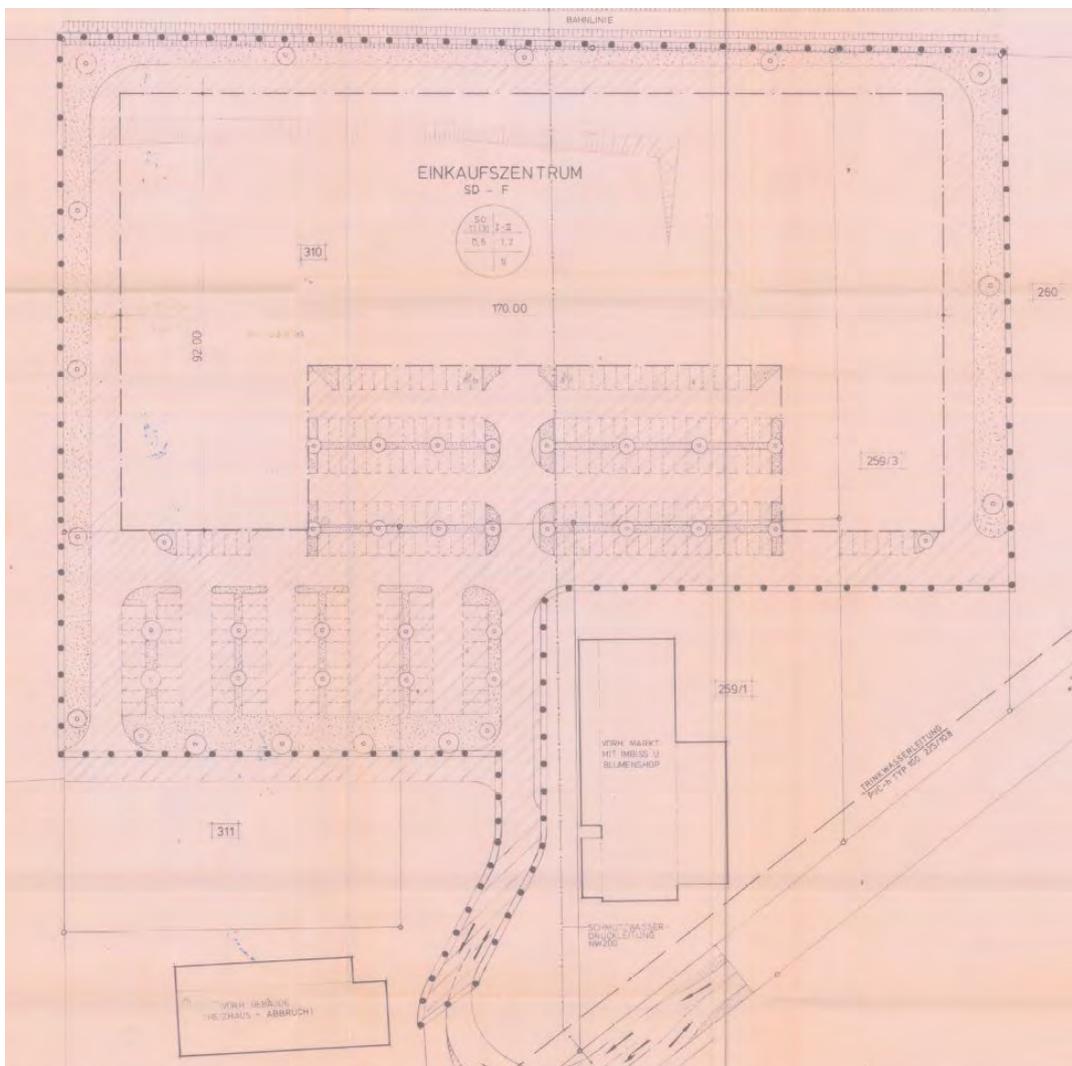


Bild – Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan H1; ersichtlich ist, daß lediglich das hufeisenförmige Hauptgebäude einschl. Stellplätze und Zufahrt von der Fürstenwalder Straße aus zum Plangebiet gehören.



TEIL A - PLANZEICHNUNG

1.0 Abgrenzung

 Geltungsbereich nach
9 (7) BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung

11 (3) BauNVO

SO sonstige Sondergebiete

3.0 Maß der baulichen Nutzung

9 (1) 1 BauGB, 16, 11 BauNVO

1, 11 Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

8,50 Höhe der baulichen Anlagen (u. OFG) in m

4.0 Bauweise (9 (1) 2, BauGB, 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (22 (1) u. (3) BauNVO)

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(9 (1) 2, BauGB, 23 BauNVO)



6.0 Verkehrs- und Parkflächen

(9 (1) 11, BauGB)

 = Fahrräder

7.0 Grünflächen

(9 (1) 15, 20, 25, BauGB)

 Flächen zum anpflanzen von
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 bestehende Bäume

 neu anzupflanzende Bäume

8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD Satteldach 25 - 40°

F Flachdach



TEIL B - TEXT

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 259/1, 259/3 und 259/4 in der Flur 2, Fürstenwalder Straße, mit einer Fläche von ca. 28.500 qm.

2.0 Art der baulichen Nutzung

Das auf Basis des Vorhaben - und Erschließungsplanes auszuweisende Sonstige Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Dabei sollen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung folgende Einzelhandelsflächen zulässig sein :

großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 6.500 qm Verkaufsfläche

- a) Lebensmittel SB - Markt mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche zzgl. Bäck- und Fleischshop
- b) Fachmärkte/ Geschäfte für nichtinnenstadtrelevante Sortimente mit maximal 4.400 qm Verkaufsfläche.
 - davon für Möbel bis 1.500 qm
 - Restposten bis 450 qm
 - Bau - und Heimwerkerbedarf bis 1.500 qm
 - Fußbodenbeläge und Heimtextilien von maximal 2.000 qm.
- c) Blumenshop mit ca. 100 qm
- d) Getränkemarkt sowie Fachgeschäfte für Freizeit-, Camping-, Sportartikel und gegebenenfalls weitere nichtinnenstadtrelevante Sortimente, max. 500 qm
- e) Schank - und Speisewirtschaft
- f) Praxen und Dienstleistungsbetriebe
- g) sonstige nicht störende Gewerbe - und Handwerksbetriebe
- h) ausnahmsweise sollen zulässig sein :
 - Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonal

3.0 Bauweise - Bauart

Das Einkaufszentrum soll als eingeschossiger Baukörper, evtl. teilweise als zweigeschossiger Baukörper, errichtet werden.

Dachformen : Satteldach und Flachdach

Fassade : Verblendmauerwerk und Putz

4.0 Verkehrs - und Parkflächen

Die Verkehrsflächen (Straßen) werden asphaltiert, Parkplätze aus Öko - Pflaster, Zugänge aus Verbundpflaster erstellt.

5.0 Ver - und Entsorgung

Alle Ver - und Entsorgungsleitungen (Elektro-, Wasser - und Schmutzwasserkanal) liegen am bzw. im Grundstück. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern.



6.D Grünflächen (Bäume und Sträucher)

Die nicht für Bebauung, verkehrliche Belange bzw. Erschließungsanlagen benötigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dienen dem ökologischen Ausgleich gemäß Grünordnungsplan. Es gelten folgende Festsetzungen:

- a) Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind in Übereinstimmung mit der vorläufigen Gehölzliste des Landes Brandenburg auszuführen (möglichst firstüberschreitende Laubbäume und Gehölze). Abweichungen sind auf Flächen mit überwiegend Zierfunktion im zentralen Funktionsbereich des Objektes und einen Anteil von maximal 20% zu begrenzen. Der entlang der Grundstücksränder unter Einbindung vorhandener Gehölzstrukturen anzulegende Pflanzstreifen ist ausschließlich mit heimischen Arten zu realisieren.
- b) Der Versiegelungsgrad im Bereich der Stellplätze ist durch die Verwendung von Pflaster aus wasserdurchlässigen Steinen, Rosenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zu reduzieren.
- c) Zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Fortsetzung des Grünstreifens auf dem Grundstück des Einkaufszentrums auf dem benachbarten Gelände der Solana Beeskow e.G. mit ausschließlich einheimischen Arten ein bahnstreckenbegleitender Gehölzsaum anzulegen.
- d) Hinsichtlich des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Rückhaltung bzw. Versickerung am Standort anzustreben, um den Eingriff in das Grundwasserdargebot zu minimieren.
- e) Der Kulturboden in den Bereichen der baulich genutzten Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow“ (complan Kommunalberatung, Potsdam, 2. Februar 2011) und dessen Fortschreibungen, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einzelhandel“ H7 (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 bis zur Fürstenwalder Straße hergestellt werden. Gleichzeitig sollen über den BP H8 die im FNP der Stadt Beeskow bereits vorbereiteten Flächen nördlich des bestehenden EKZ (und nördlich der Elektrofreileitung, westlich des Kreisverkehrs) für den Einzelhandel entwickelt werden. Durch den BP H8 werden Flächen des BP H7 überplant – Bereich ehemals Aldi jetzt Gröschke Getränkehandel, Bereich Tankstelle.

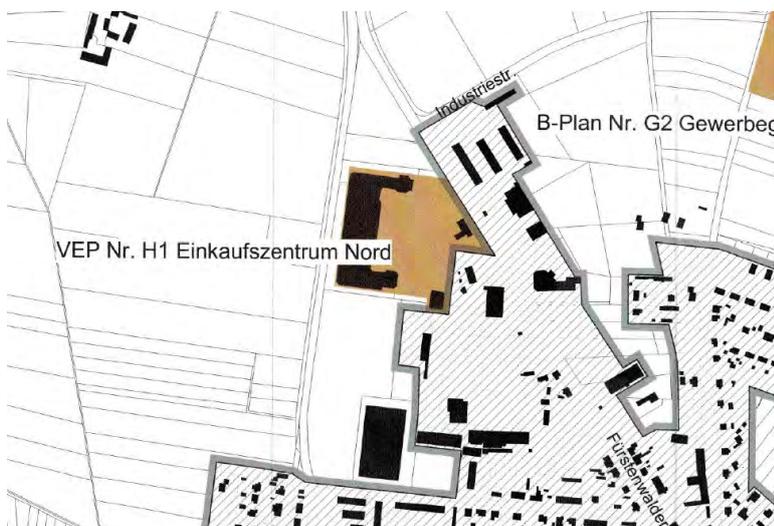


Bild – Ausschnitt BP H7 für den Bereich des Plangebietes BP H8 und Umgebung



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 offen halten. Ziel ist, daß möglichst wenig Kaufkraft aus Beeskow abfließt.

Die Stadt Beeskow hat somit aufgrund der anstehenden Situation –
 eine weitere Entwicklung des „Einkaufszentrums Beeskow Nord“ über den VBP H1 und den dazu bereits bestehenden Ausnahmen ist nicht mehr möglich,
 Aktuelle Anforderungen an Handelseinrichtungen (Verkaufsflächen, Erlebniswert, Entwicklungstendenzen),
 Notwendigkeit der Durchsetzung von Regelungen zur Durchsetzung zur Stärkung des Zentrums bei gleichzeitiger Entwicklungsmöglichkeit des EKZ Nord,
 Qualifizierung der Städteingangssituation,
 weitere Verhinderung des Abfließens von Kaufkraft in Konkurrenzstandorte,
 Sicherung des Standortes Beeskow als Handelsstandort im Zusammenhang mit der Funktion als Mittelzentrum -
 beschlossen, den BP H8 zu entwickeln.

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.

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. H8 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2018 gefaßt worden.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes H8 beträgt ca. 5,88 ha. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

Da die Ziele der Stadt Beeskow für den BP H8 nicht 100%ig mit dem rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow übereinstimmen, ist es notwendig parallel zum BP-Verfahren eine Änderung des FNP vorzunehmen (70. FNP-Änderung – Änderung Mischbaufläche in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche, Änderung von Grünfläche in Sonderbaufläche Handel und gewerbliche Baufläche).

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP H8 liegt an der Fürstenwalder Straße im Städteingangsbereich aus Richtung Fürstenwalde und gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Bereich ist durch weite gewerbliche Gebiete und Handelsflächen geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich „Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg). Nordöstlich des BP H8 befindet sich in ca. 300m Entfernung der Ortsteil Neuendorf.



Im Planbereich des BP H8 befanden sich im südlichen Bereich vor 1990 landwirtschaftliche Anlagen.

Die Entwicklung zum Handelsstandort begann nach 1990 mit der Planung zum VEP H1 und der nachfolgenden Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen. Neben den dominierenden Handelseinrichtungen sind auch gewerbliche Einrichtungen (Werkstätten, Niederlassung EWE, Tankstelle) im Plangebietsbereich entstanden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen verfügt das Plangebiet über eine erhebliche Anzahl von Flächen für den ruhenden Verkehr.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst, und dessen Einbindung in den gewerblich geprägten Norden der Stadt Beeskow. Westlich und nördlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an, östlich weitere Handelsflächen und Gewerbebetriebe, südlich Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen/ gewerblichen Nutzung. Jenseits der letztgenannten Nutzung schließen sich bis zur Bahnlinie Wohnareale an.

Das EKZ ist die erste Siedlungsfläche gemeinsam mit der gegenüberliegenden Handelsfläche, die die Stadteingangssituation aus Richtung Fürstenwalde prägt. Der Kreisverkehr vor diesem Bereich ist die verkehrliche Zäsur vor Beginn der Siedlungsfläche. Dessen Ausbau ist bislang noch unvollständig (der westliche Arm des Kreisverkehrs ist vorbereitet, jedoch fehlt noch der Anschluß an die Siedlung).

Das Plangebiet des BP H8 gehört zum durch gewerbliche Areale und Handelseinrichtungen dominierten nördlichen Siedlungsteil von Beeskow, nördlich der Bahnlinie.

Im Plangebiet dominiert der aus dem VEP 01 hervorgegangene Gebäudekomplex des Einkaufszentrums mit einer Grundfläche von ca. 10.000 qm und die zugeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr. Alle anderen bestehenden Einrichtungen sind wesentlich kleiner.

Die Gebäudestruktur ist als die großflächiger Handels- und Gewerbeeinrichtungen erkennbar. I.d.R. wird bei der Bebauung ein Vollgeschoß nicht überschritten. Die Grundflächen der Gebäude sind dem jeweiligen Nutzungszweck angepaßt (von ca. 10.000 qm bis ca. 20 qm). Entsprechend der vorherrschenden Handelsnutzung sind großflächige Areale für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Die Höhen im Plangebiet des BP H8 liegen in der Regel bei 47 bis 48 m ü. NHN, in Einzelbereichen bei 46,2 m bzw. 48,8 m (im Bereich des Kreisverkehrs) ü. NHN. Die Bezugshöhe des ca. 100 m entfernten Hochwasserschutzbereichs (zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“) beträgt 42,35 m ü. NN.

Die nächstgelegene überregional bedeutsame Straße ist die Fürstenwalder Straße (Gemeinestraße) östlich des Plangebietes (direkt anliegend und direkt zur B87 führend).





Bild – Luftbild Plangebiet BP H8 und Umgebung (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze BP H8)

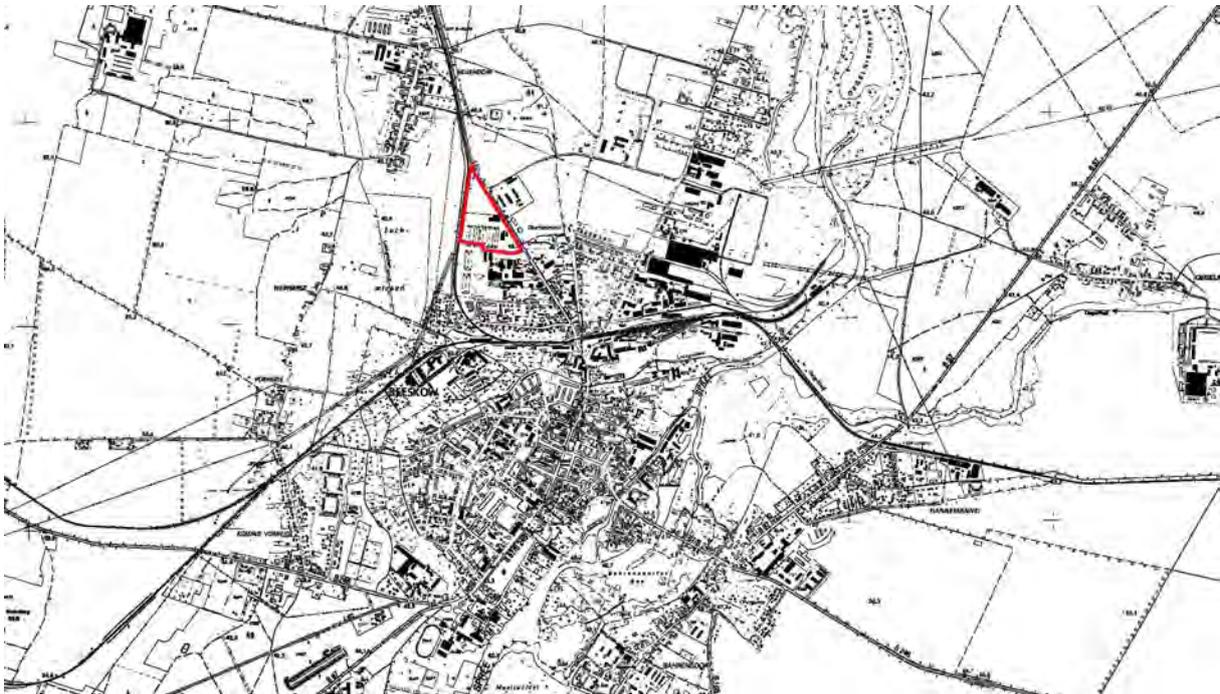


Bild – Übersichtsplan Kernstadt Beeskow, Plangebiet BP H8 (rote Markierung)



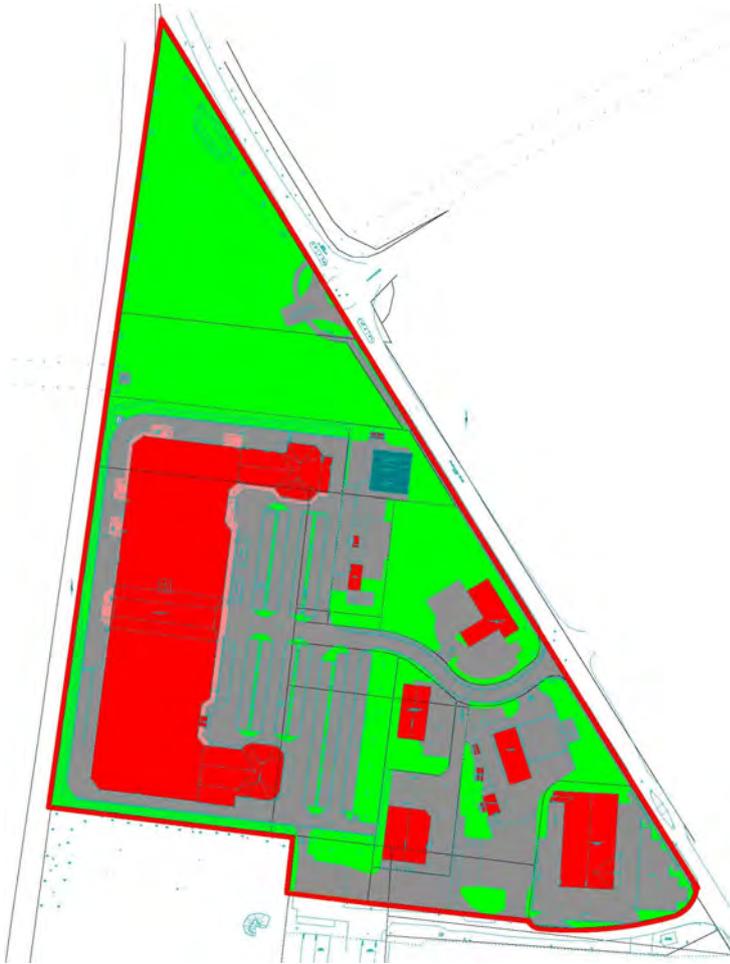


Bild – Plangebiet BP H8 Bestand (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung; rot = Gebäudebestand, hellrot = überdachte versiegelte Flächen, dunkelblau = Gewächshäuser, grau = versiegelte Flächen, grün = unversiegelte Flächen

Fotos Bestand August 2018



Stadteingangsbereich ab Kreisverkehr bis Beginn der Bebauung EKZ





4. Ausfahrt Kreisverkehr



Bereich „EKZ“



Bereich „EKZ-Hauptgebäude“





Bereich „EKZ-Hauptgebäude“



Imbißlinie EKZ



... und dahinterliegende Gewächshäuser



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





Bereich Tankstelle, bestehende Einfahrt in den Komplex „EKZ“



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



Bereich EWE an der Fürstenwalder Straße





Nördlicher Bereich BP-Gebiet



Die das Plangebiet querende 110kV-Leitung mit dem prägenden Stahlgittermast im nordwestlichen Plangebietsbereich

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 400 m in der Achse von Süd nach Nord und in der Breite von max. etwa 290 m (West zu Ost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 58.827 qm

Im Bestand vorhanden sind:

Gebäudeflächen	12.841 qm
Versiegelte überdachte Flächen	960 qm
Gewächshäuser	346 qm
Versiegelte Flächen	22.610 qm
<u>Unversiegelte Flächen</u>	<u>22.070 qm</u>
Summe	58.827 qm

Die Flächen, soweit bebaut, sind durch Handelseinrichtungen geprägt. Ergänzend sind vorhanden 1 Tankstelle, Imbißeinrichtungen, Werkstätten, eine EWE-Niederlassung.

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP H8 liegt am nördlichen Siedlungsrand von Beeskow (Kernstadt) südöstlich des Ortsteils Neuendorf an der Fürstenwalder Straße und bildet mit der gegenüberliegenden Bebauung den Stadteingang aus Richtung Fürstenwalde. Das BP-Gebiet gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Be-



reich ist durch weite gewerbliche Gebiete geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich „Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg).



Bild – Lage BP H8 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Fürstenwalder Straße. Diese flankiert das BP-Gebiet auf einer Länge von ca. 485 m. Von der Fürstenwalder Straße aus erfolgt keine direkte Erschließung einzelner Einrichtungen/ Grundstücke. Für die innere Erschließung des BP-Gebietes sind von der Fürstenwalder Straße abgehend Richtung Westen 2 Erschließungstrassen angelegt – ca. mittig zum bestehenden Gebäudekomplex befindet sich die Haupterschließung des BP-Gebietes (von hier aus werden alle bestehenden Einrichtungen, mit Ausnahme des ehemaligen Aldi-Marktes (jetzt Getränke Gröschke) erschlossen); am südlichen Ende des Plangebietes und außerhalb der Plangebietsgrenze gelegen zur Erschließung des ehemaligen Aldi-Marktes (jetzt Getränke Gröschke) und zur rückwärtigen Erschließung (Belieferung) des ehemaligen Getränkemarktes. Die ebenfalls in das Plangebiet führende westliche Anbindung des Kreisverkehrs ist bislang noch funktionslos.

Darüber hinaus sind für innere Erschließungen für Grundstücke/ Nutzungen, die nicht direkt Anlieger an einer Verkehrsfläche sind, Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern vorhanden.

Der Anschluß der Fürstenwalder Straße an die Ortsumfahrung (B 87) befindet sich nördlich des BP H8 in ca. 1,5 km Entfernung. Zwischen dem BP H8 und der Auffahrt auf die B87 befinden sich direkt anliegend keine Siedlungsbereiche.

Ein Anschluß an eine Autobahn ist in der Nähe nicht gegeben.



Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 650 m (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 750 m). Ein Gleisanschluß ist für das Plangebiet nicht gegeben. Die ehemals benachbarte Bahnlinie Fürstenwalde-Beeskow ist nicht mehr vorhanden. Die Bahntrasse ist als Bahnanlage entwidmet, die Gleisanlagen sind zurückgebaut.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen für den südlichen Bereich (ca. 2/3 des Plangebietes) für alle üblichen Medien (Wasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Telefon) gegeben. Der nördliche Bereich ist im Inneren noch unerschlossen. Die Versorgung auch für diesen Teil sollte jedoch aufgrund der anliegenden Medien grundsätzlich kein Problem darstellen.

Zu beachten sind Querungen des Plangebietes durch Hauptleitungen der Medienversorgung (110kV-Freileitung von Nordost nach Südwest nördlich der bereits bebauten Fläche und eine Trinkwasserversorgungshauptleitung DN 200 PVC entlang der Fürstenwalder Straße, die südlich des Kreisverkehr nach Westen abknickt). Für die 110kV-Freileitung sind Abstände für eine Bebauung zu beachten, die Trinkwasserversorgungshauptleitung darf nicht durch Hochbauten überbaut werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland (12.03.2019)*
 - *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 Grundschatz Einkaufszentrum Beeskow; Fürstenwalder Straße – die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/h (Grundschatz) 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 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/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.*



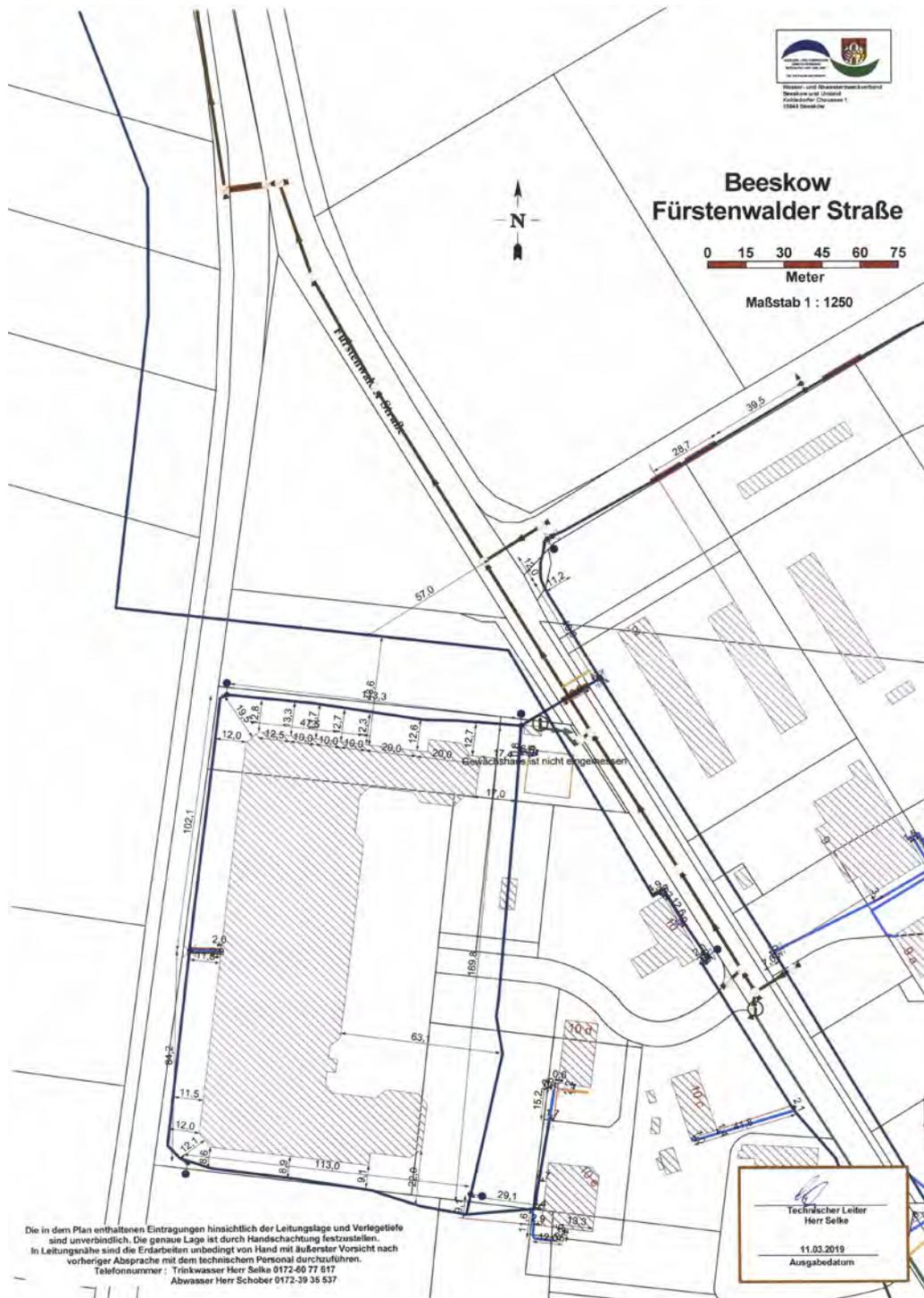


Bild - Leitungsplan Wasser- und Abwasserzweckverband

▪ EWE Netz GmbH (01.03.2019)

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.



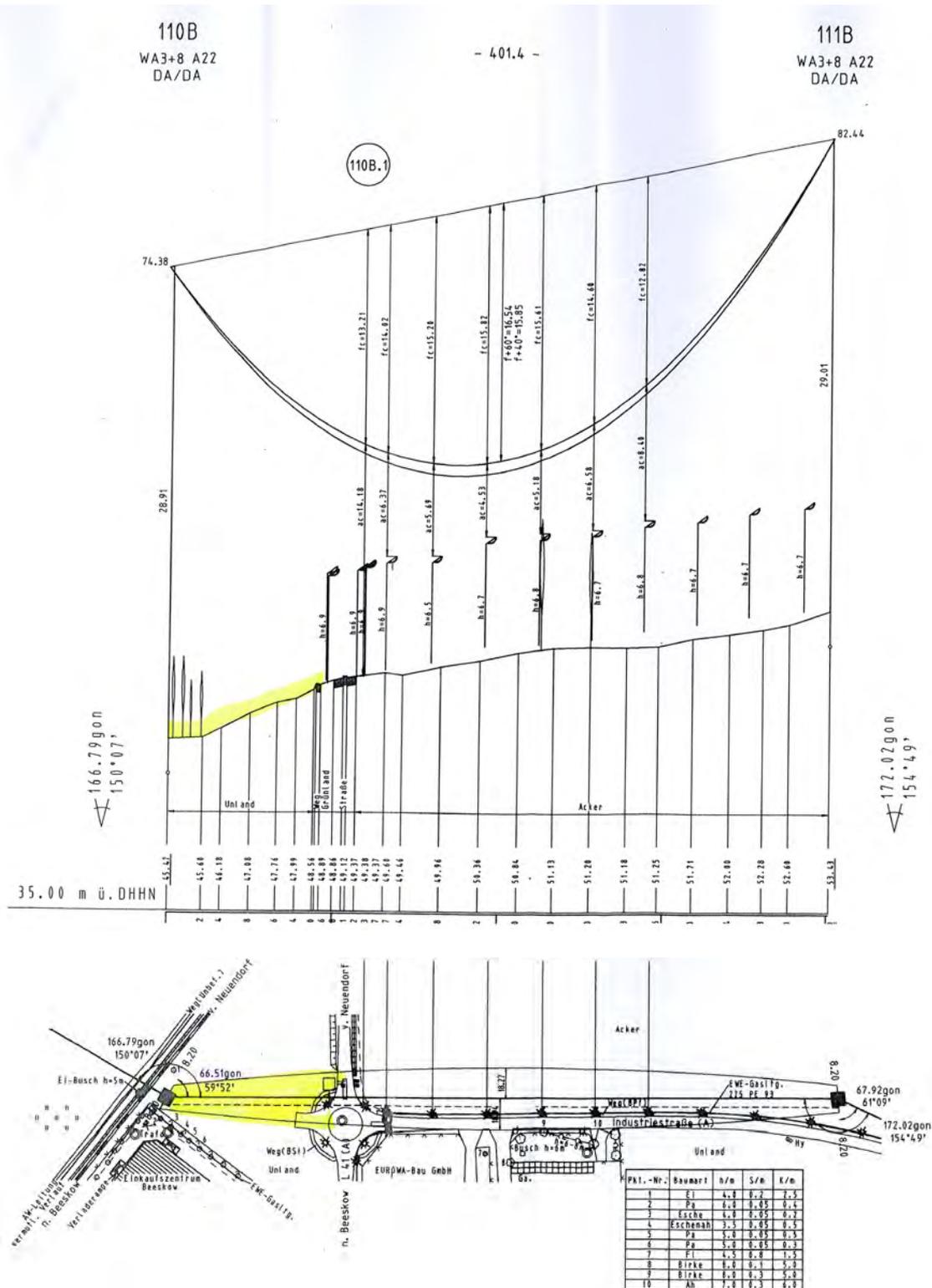
Bild – Leitungsplan EWE Netz GmbH

▪ E.DIS Netz GmbH (18.02.2020)

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. Die Planung der Bebauung sind bitte zur Genehmigung einzureichen beim Meisterbereich 110-kV-Leitungen Netzregion Ost Brandenburg Ansprechpartner Herr Thomas Friske, Handy-Nummer: (01 52) 54 70 04 07.





Bilder – 110kV-Freileitung, Schutzbereich im Plangebiet des BP H8 gelb gekennzeichnet

- Deutsche Telekom Technik GmbH (26.03.2019)
 - 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 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 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.*

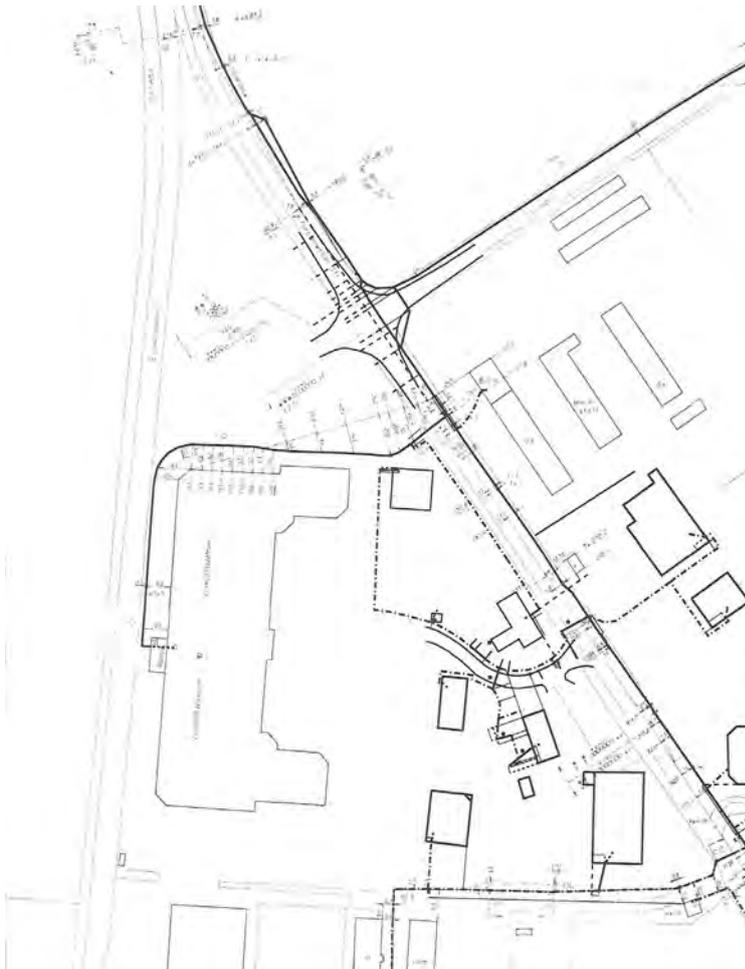


Bild – Leitungsplan Deutsche Telekom Technik GmbH



Folgende überregionale Medienversorger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung genommen:

GDMcom (13.03.2019)

- *Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:*
- *Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, Gas-LINE 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.*

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert (nicht aufgeführte Betriebe haben ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nicht ergänzt):

E.DIS Netz GmbH (21.03.2022)

- 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.

Deutsche Telekom AG (05.01.2022)

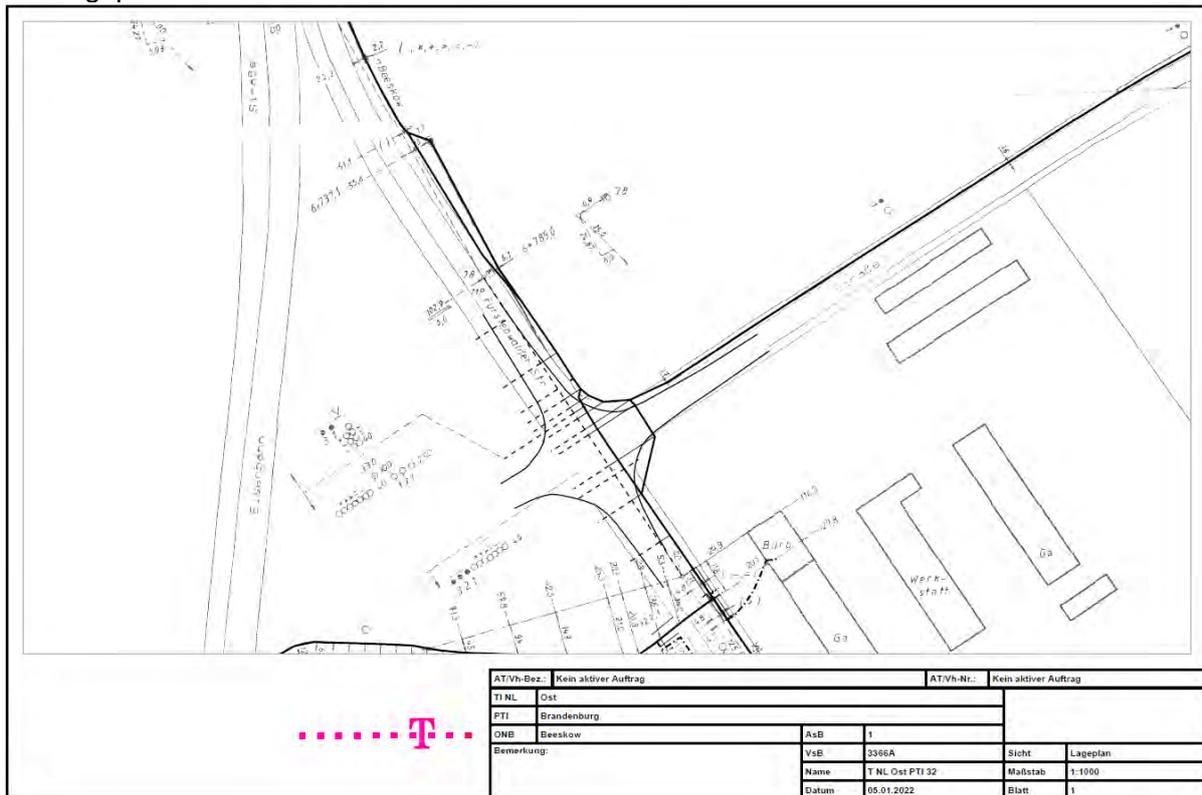
- Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese 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

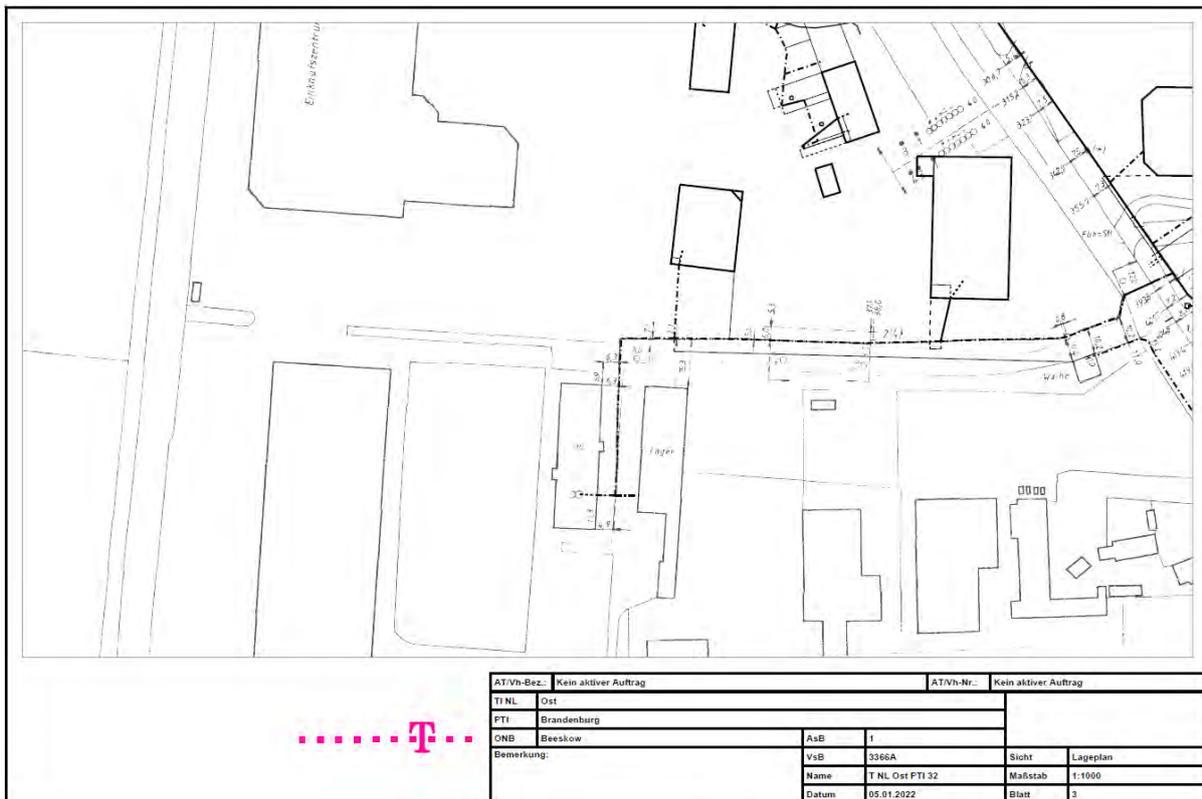
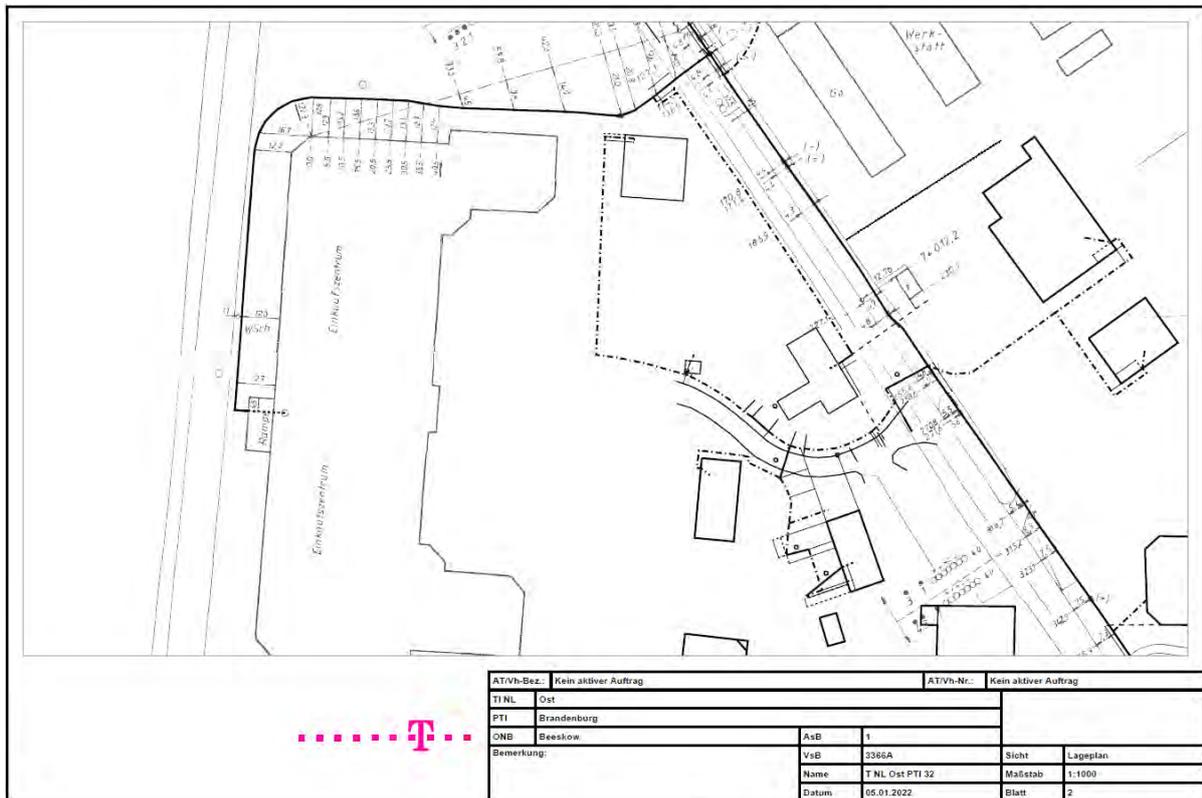


der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- 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.

Leitungspläne Telekom





Die in der Stellungnahme der Telekom aufgezeigten Punkte können nicht als Festsetzung in den BP aufgenommen werden, es ist jedoch eine Aufnahme in die Begründung zum BP erfolgt.



Folgende überregionale Medienversorger haben im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB wie folgt Stellung genommen:

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 vorgenannten Anlagenbetreiber. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.
- Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von **Ausgleichs-/ Ersatz-/ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Löschwasserentsorgung

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung wie folgt abgesichert:

die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/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 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

(s. auch Kapitel II.1.2 „Planverfahren“ Stellungnahme des LOS, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz)

Regenwasserentsorgung

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser liegt für eine Teilfläche des Plangebietes eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung und Versickerung von nicht und wenig bis normal verschmutztem Niederschlagswasser von den Dachflächen (14570 m²), voll befestigten Flächen (8371 m²) und teilweise befestigten Flächen (6093 m²) vom 09.01.1996 vor (s. Anlage 3 zur Begründung). Diese beinhaltet auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den westlich zum Plangebiet liegenden Luchgraben. Darüber hinaus ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort, ggf. über bauliche Einrichtungen (Rückhaltebecken, etc.) zu versickern. Die Höhenlagen der Flächen liegen bei ca. 47 m ü. NHN teilweise darunter. Die Höhe des Wasserspiegels im Luchgraben wird in der topographischen Karte mit 40,9 m ü. HN angegeben.

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.



Entsprechend naturräumlicher Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.

Relief

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem Geländeniveau von ca. 46,5 m bis etwa 48,8 über NHN. Das Relief fällt insgesamt Osten nach Westen hin leicht ab, ist aber über große Flächen sehr eben (z.B. Bereich Hauptgebäude EKZ und die dazu gehörenden Flächen für den ruhenden Verkehr).

Geologie und Boden

Das zu überplanende Gebiet ist in geologischer Hinsicht im östlichen Randbereich der Beeskower Platte. Es handelt sich bei dieser um ein gegenüber dem Berliner Urstromtal im Norden und dem Baruther Urstromtal im Süden insgesamt höher gelegenes Gebiet.

Die nachfolgende Abbildung bietet einen Ausschnitt aus der Geologischen Karte des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 100.00.

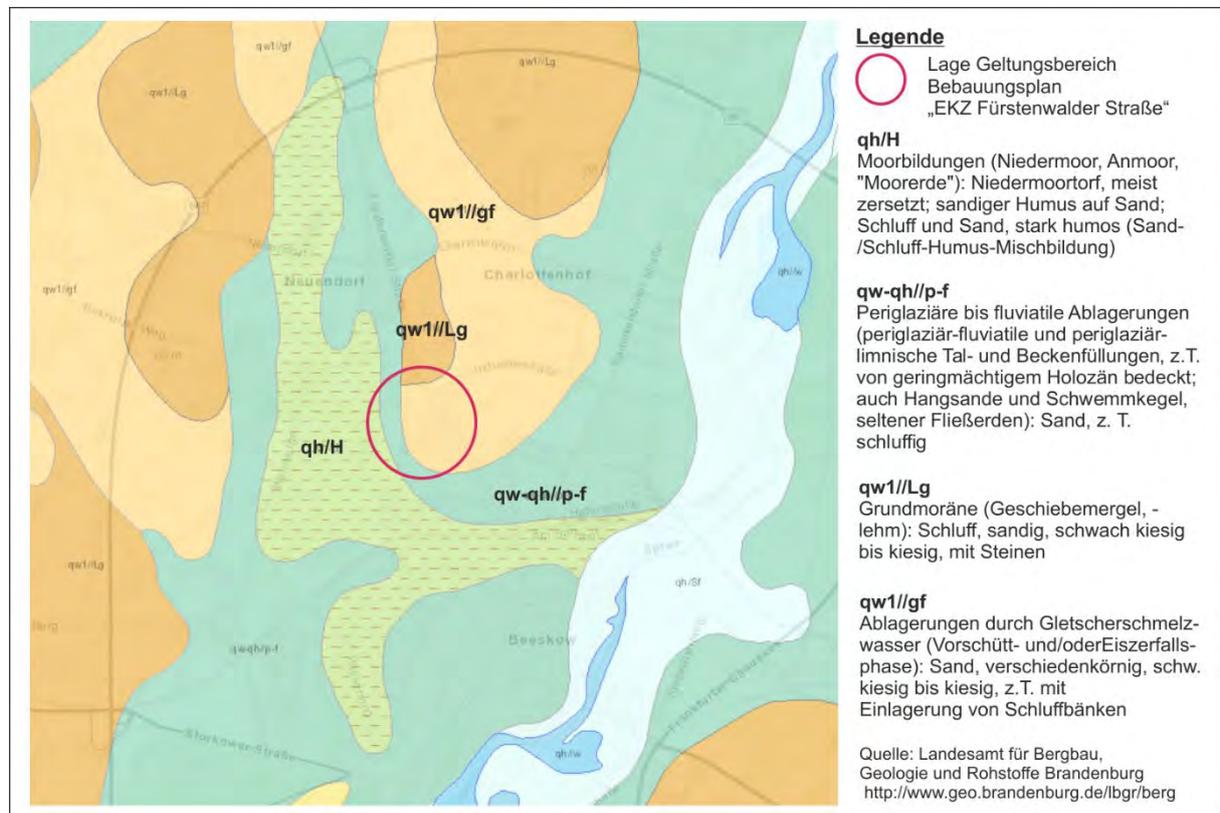


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1 : 100 000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Hinsichtlich der Böden ist der Bodenübersichtskarte zu entnehmen, dass die Böden im Geltungsbereich überwiegend versiegelt sind. Mit geringer Verbreitung kommen Lockersyroseme oder Pararendzinen als Rohböden mit Industrie- und z.T. Bauschutt über tiefem periglaziär-fluviatitem Sand vor.

Für den nördlichen unverbauten Abschnitt werden als Bodentypen überwiegend Braunerden angegeben.



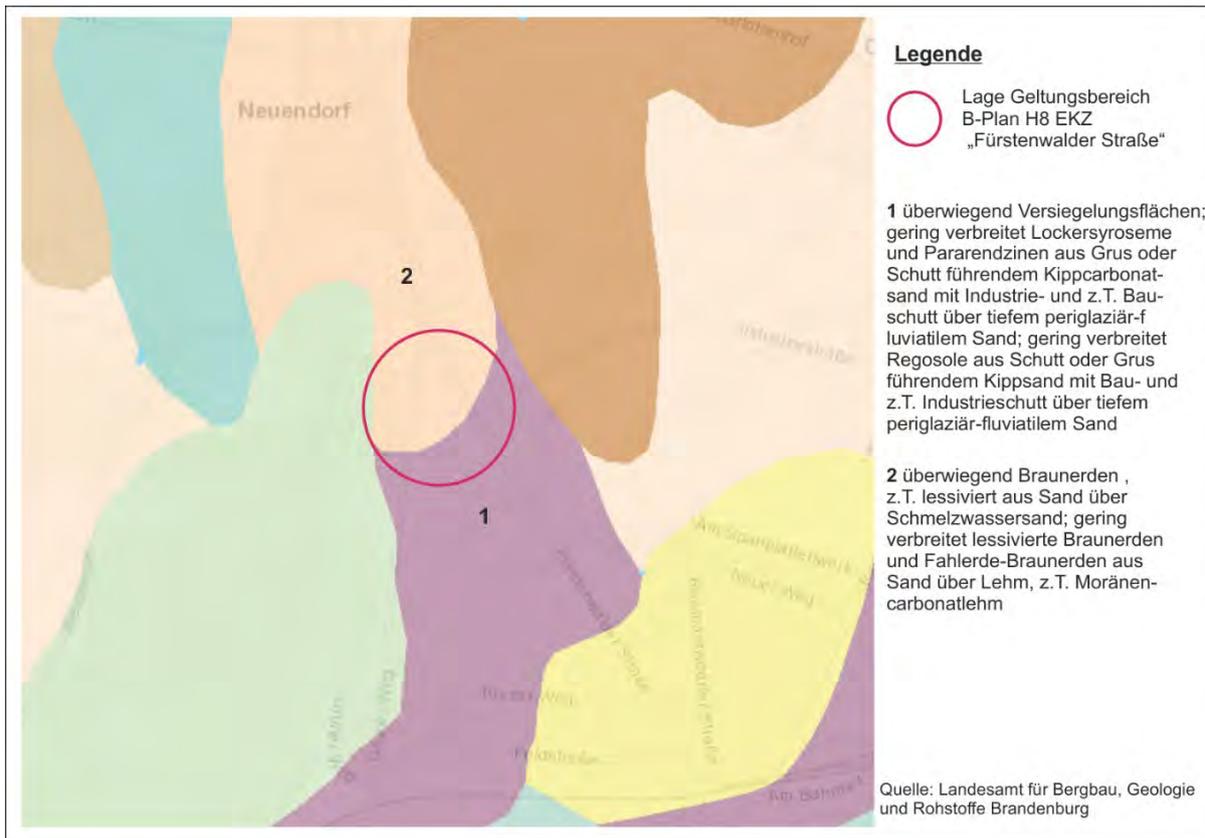


Bild - Ausschnitt aus Bodenübersichtskarte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Plangebietsareal ist zu 2/3 durch den vorhandenen Gebäudebestand und daher durch die vorhandene hohe Versiegelung geprägt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 58.827 m².

Die Übersicht der Flächenkategorien zeigt den Anteil an gegenwärtig bebauten Flächen:

Bebauung (Gebäude)	ca. 12.841 m ²
Flächenbefestigungen Beton, Asphalt, Pflaster, sonst.	ca. 22.610 m ²
Versiegelte überdachte Flächen	ca. 960 m ²
Gewächshäuser	ca. 346 m ²
unversiegelte Flächen	ca. 22.070 m ²

Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einflussbereich des ostdeutschen kontinentalen Binnenklimas.

Die jährliche Niederschlagshöhe liegt entsprechend Daten des Deutschen Wetterdienstes am Referenzstandort Coschen im langjährigen Mittel bei 566 mm (1991 - 2020). Das Jahresmittel der Lufttemperatur lag am Standort Klettwitz, der als am nächsten gelegener Referenzstandort aufgefasst wird, im Zeitraum von 1991 bis 2020 bei 9,6 °C.

Der Einfluss des Kontinentalklimas widerspiegelt sich in einer relativ hohen jährlichen Temperaturamplitude und in der verhältnismäßig niedrigen jährlichen Niederschlagssumme.

Wasser

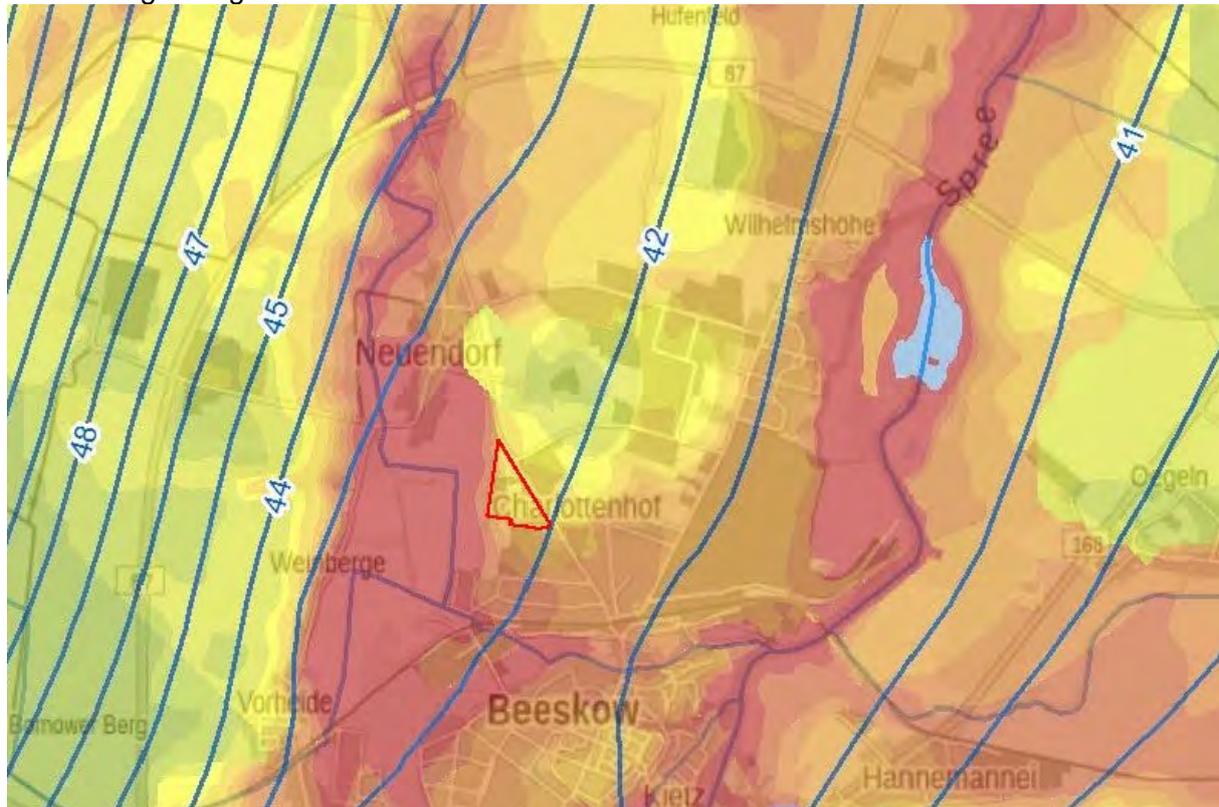
Grundwasser:

Der Geltungsbereich des BP H8 befindet sich am westlichen Rand in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen überwiegend zwischen > 5 m und 7,5 m (siehe nachfolgende Abbildung). Für den westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches des BP werden



Grundwasserflurabstände von > 4 m bis 5 m festgestellt. Richtung Osten (jenseits der Plangebietsgrenzen des BP H8, im Bereich des Luchgrabens und der Hochwasserschutzzone) fallen die Flurabstände ab.

Vor Ort liegen folgende Grundwasserverhältnisse vor:



Grundwasserflurabstand 2013 Brandenburg



Bild – Grundwasserabstände in und um das Plangebiet BP H8 (rote Linie = Plangebietsgrenze BP). Quelle: Landesamt für Umwelt

Entsprechend der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befindet sich die Grundwasserhöhengleiche des Grundwasserleiterkomplexes 1 bei etwa 42 m bis ca. 42,5 m über NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit einem Wasserschutzgebiet, liegt auch nicht in der Nähe eines solchen. (s. Abschnitt I.3.2 „Übergeordnete Planungen“)

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der Luchgraben in einer Mindestentfernung von ca. 125 m zur Plangebietsgrenze des BP H8.

Die Spree befindet sich östlich des Plangebietes des BP H8 in einer Entfernung von mindestens ca. 1,5 km und ist als Gewässer für den BP nicht relevant.



Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko.

Es befinden sich auch westlich des Plangebietes des BP H8 Hochwasserschutzzonen der Spree. Die Bezugshöhe des ca. 100 m entfernten Hochwasserschutzbereichs (zwischen „Schleuse Trebatsch und Schleuse Beeskow“) beträgt 42,35 m ü. NN.

Dieser Bereich westlich vom Plangebiet ist dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) „Untere Spree“¹ zuzuordnen.

Biotope, Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des BP ist durch einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere im Süden und in der Mitte des Plangebietes, bestimmt.

Insbesondere die Flächen um das bestehende Einkaufszentrum wurden entsprechend der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes H1 mit mehrreihigen Hecken umpflanzt (Süden, Norden, Westen).

Die Parkplatzflächen im Plangebiet werden durch begrünte Mittelstreifen gegliedert.

Einzelne Flächen entlang der Fürstenwalder Straße sind mit Zierbepflanzungen begrünt.

Im Norden schließt der Bebauungsplan eine Fläche ein, die gegenwärtig als Grünland frischer Standorte anzusprechen ist. Augenscheinlich wird das Grünland durch Mahd bewirtschaftet bzw. gepflegt. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen. Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches stocken die Gehölze entlang einer ehemaligen Eisenbahnlinie. Es handelt sich um Laubbäume unterschiedlicher Altersklassen. Die nordöstliche Flanke des Geltungsbereiches wird ebenfalls von einem Baumbestand begleitet, mit dem Berg-Ahorn als Bestandsbildner. Einzelne Eichen höheren Alters treten hinzu. Der Gehölzbestand schließt eine Niederschlagswasserversickerungsmulde ein.

Unweit des Kreisverkehrs hat sich ein kleinflächiger, spontan aufgewachsener Gehölzbestand etabliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP H8 sowie im nahen Umfeld sind keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches bietet dieser bezüglich der Vertreter der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten ein Potential als ein Lebensraum von gebäudebrütenden bzw. in Gehölzen frei oder in Nischen und Höhlen sowie am Boden brütenden Vogelarten. Zudem ist ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Aus diesem Grunde wurden im Zeitraum vom 11.03.2019 bis 17.07.2019 insgesamt 14 Kartierungsgänge durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde vorab mit der uNB LOS angestimmt. Die Ergebnisse sind im der Begründung beiliegenden Artenschutzfachbeitrag verarbeitet worden (s. Umweltbericht und dessen Anhang 2)

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Landschaftsausschnittes wird durch die vorhandene massive Bebauung im südlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprägt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist gegenwärtig unbebaut und wird im Nordwesten und Nordosten von linienförmigen Gehölzstrukturen begleitet. Ein das Landschaftsbild in

¹ Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 12. Dezember 2016



diesem Bereich prägendes Element stellt die Hochspannungsleitung mit ihren Stahlgittermasten dar.

Von der Fürstenwalder Straße, die aus Richtung Norden in das Zentrum von Beeskow führt, ist der Geltungsbereich des BP H8 einsehbar und das Stadtbild prägend.

B) Bewertung

Boden

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich erhöhen. Die GRZ innerhalb der einzelnen geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen soll mit 0,8 festgesetzt werden. Ausgewiesene Verkehrsflächen und Fußwege werden sich in ihren Zustand nicht wesentlich verändern (Versiegelung 100% bzw. 90 %).

Es wird eine Mehrversiegelung aufgrund der Planfestsetzungen von 10.693 qm erwartet.

Damit sind für das Schutzgut Boden durch die angestrebte bauliche Entwicklung Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Arten / Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Nutzungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Für die vorhandene Fauna müssen für Zauneidechsen und die Heidelerche außerhalb des Plangebietes des BP H8 Ausgleichshabitate/ -maßnahmen bereitgestellt werden (s. auch Artenschutzfachbeitrag Anhang 2 zum Umweltbericht)

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes erreicht auf ca. 2/3 des Plangebietes bereits sehr hohe Werte (tendenziell werden die im BP festgesetzten Werte der GRZ von 0,8 bereits erreicht). Lediglich im nördlichen Drittel sind weitere wesentliche bauliche Entwicklungen möglich. Der Siedlungsbereich der Kernstadt Beeskow nördlich der Bahnlinie ist bereits durch weitflächige gewerbliche und Handelseinrichtungen geprägt. Die mögliche Entwicklung im Bereich des BP H8 fällt in dieser Gesamtbetrachtung nicht wesentlich ins Gewicht.

Insgesamt ist deshalb zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägt. Der BP H8 setzt hier auch für den noch nicht baulich genutzten Bereich keine neuen Qualitäten fest.

Der Gehölzsaum im nördlichen Plangebietsbereich, der den für eine neue bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereich einbindet, wird zu Erhalt festgesetzt.

D. h. durch die Festsetzungen des BP H8 sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten

Kleinere Verbesserungen sind zu erwarten durch eine Verbesserung des Stadteingangsbereichs (bauliche Einbindung) und Festsetzungen zu geordneter Werbung außerhalb der Städte der Leistung.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Reduzierung des Plangebietes und nach derzeitiger Kenntnis keine Altlasten vorhanden.



Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahme des Landkreises vom 20.03.2019) dazu folgende Aussagen getroffen:

- *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 Herkunftschichten 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 aufgetragenen 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 aufgetragenen 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.*

Durch die zwischenzeitliche Planungsentwicklung ist das Flurstück 313 der Flur 2 nicht mehr Bestandteil des Plangebietes des BP H8 (nach derzeitigem Kenntnisstand wird dieser Bereich Bestandteil des zum BP H8 südlich benachbarten BP „Raiffeisenmarkt“). Somit kann für den BP H8 eine Kennzeichnung als *erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche* entfallen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen entlang der Fürstenwalder Straße (Eigentümer: Stadt Beeskow) im Eigentum verschiedener Privateigentümer.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. H8 als Sonderbaufläche Handel (ca. 4,13 ha) und als Gemischte Baufläche (ca. 1,15 ha) (soweit Bauflächen ausgewiesen sind), sowie als Grünfläche (ca. 0,6 ha – straßenbegleitend zur Fürstenwalder Straße und im Norden) eingetragen.

Südlich schließen weitere Mischbauflächen und im Weiteren Wohnbauflächen an.

Im Osten (jenseits der Fürstenwalder Straße) sind gewerbliche Bauflächen im FNP eingetragen (südlich davon bis zur Bahnlinie weitere Mischbauflächen).

Westlich und nördlich zum Plangebiet sind Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Die nordöstlich gelegene Ortslage von Neuendorf (Ortsteil von Beeskow) ist als Mischbaufläche ausgewiesen.



Die Grenze der Hochwasserschutzzone, die im rechtskräftigen FNP eingetragen ist, verläuft westlich des BP-Gebietes des BP H8 (s. auch o.). Die im FNP noch ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks Neuendorf entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand, der Brunnen ist außer Betrieb.

Schutzausweisungen oder Aussagen zum Denkmalschutz sind aus dem FNP für das Plangebiet nicht entnehmbar.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP H8 sind dem FNP nicht zu entnehmen.

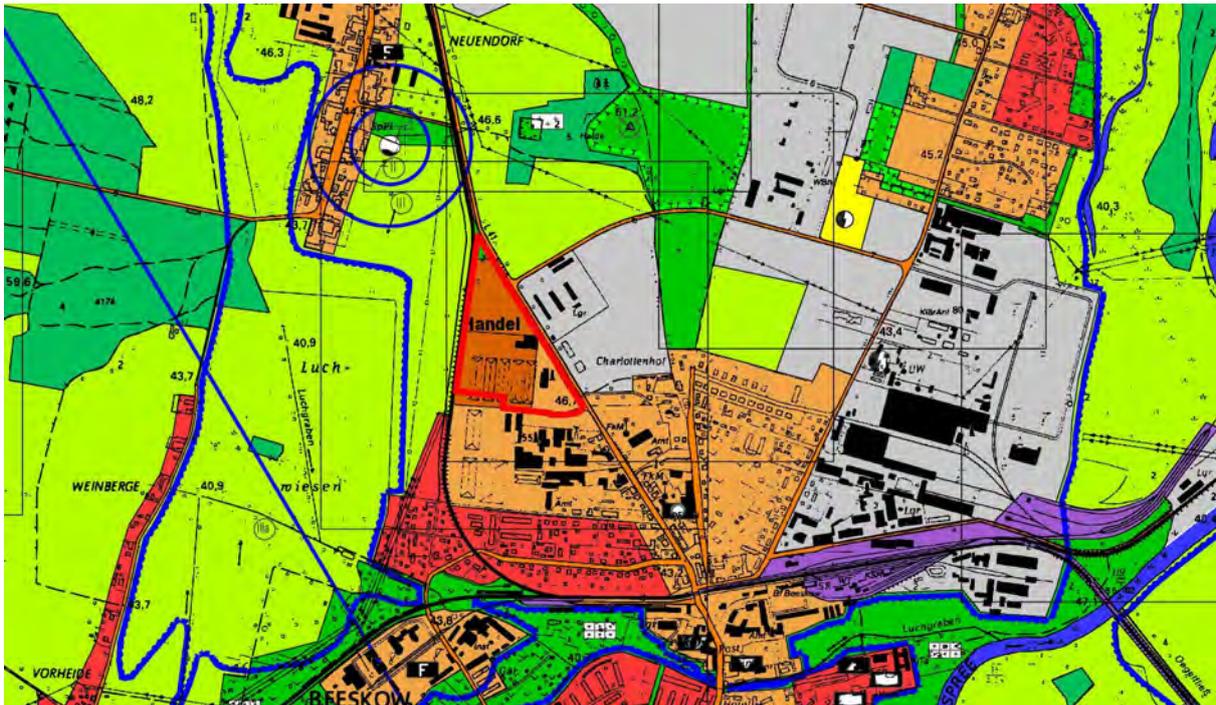


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP H8 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Die Grenzen der Sonderbauflächen stimmen nicht mit den Ausweisungen im BP H8 überein. Der Bereich der Mischbauflächen soll im BP H8 als Sonderbauflächen Handel und eingeschränktes Gewerbegebiet (hier sollen nur Gewerbe mit mischgebietsverträglichen Immissionswerten zulässig sein) ausgewiesen werden. Die Grünfläche entlang der Fürstenwalder Straße wird im BP H8 nicht festgesetzt. Hier sind Sonderbauflächen Handel und Flächen für eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. H8 mit der angestrebten Entwicklung derzeit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Mit Beginn des BP-Verfahrens ist jedoch auch das Verfahren für eine FNP-Änderung (FNP-Änderung Nr. 70) eingeleitet worden, d. h. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H8 und die 70. FNP-Änderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.



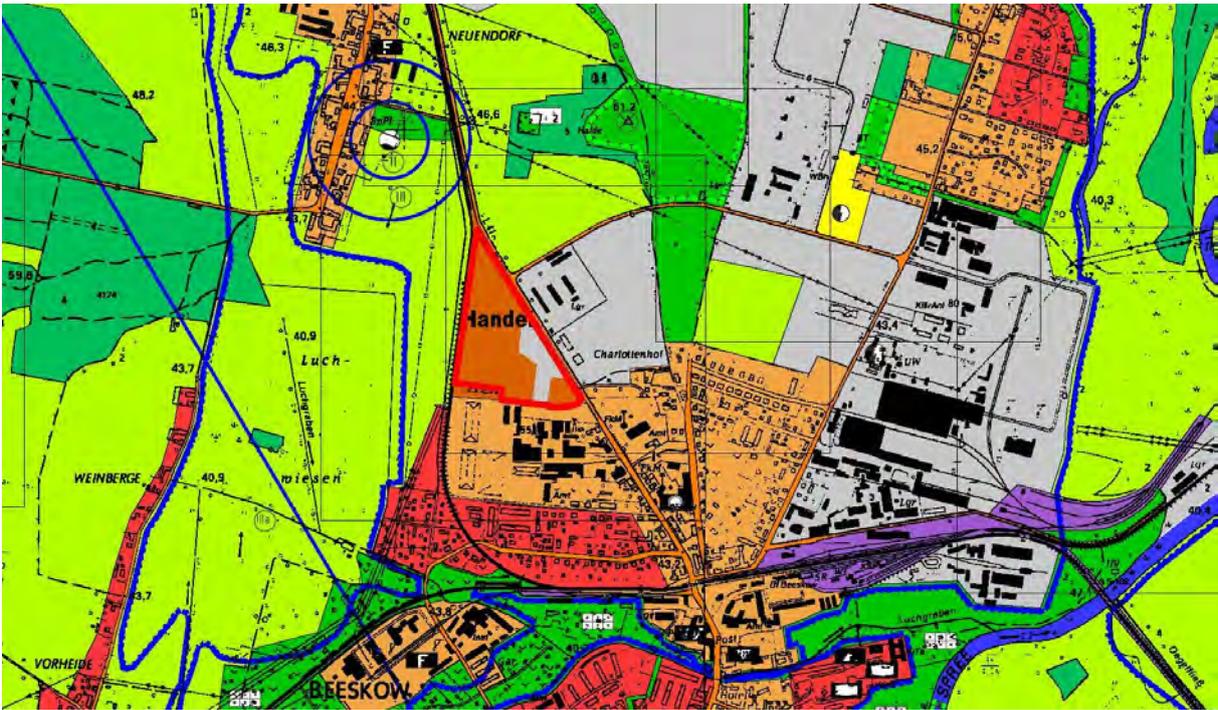


Bild - Ausschnitt FNP - 70. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP H8 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, Regionalplanung, LEP HR

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die *Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5* mit Schreiben vom 26.03.2019 folgende Stellungnahme abgegeben:

- *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 m² 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 Städti-*



schen 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 m² Verkaufsfläche umfasst. Davon sind mindestens 4400 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. In das Plangebiet werden eine weitere bestehende Einzelhandelseinrichtung mit 700 m², im nördlichen Bereich eine Fläche für die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (2500 m²) 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 m² 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 m² 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 beachtungspflichtig sein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Schreiben vom 09.04.2019 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Beeskow plant die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf der Fläche des bestehenden Einkaufszentrums an der Fürstenwalder Straße. Die bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen erweitert und städtebaulich neu geordnet werden. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6 ha. Der Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot nach Ziel 4.7 (1) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B). Die Stadt Beeskow ist im LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt.

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. (s. Anlage 2 zur Begründung) Im Ergebnis erfolgt im BP H8 für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.



Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB hat die *Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5* mit Schreiben vom 21.01.2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

- *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 (Beeinträchtungsverbot); 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 sortimentsspezifischen 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. sortimentsspezifischer 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 (Beeinträchtungsverbot) 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.*

Im Rahmen der Abwägung zum BP H8 ist den vorgenannten Aspekten entsprochen worden, Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche sind für die einzelnen Sondergebiete in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden (s. auch Kapitel II.1.2 „Planverfahren“).

FFH

Das Plangebiet des BP H8 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 Plangebiet des BP H8.

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Süden zum Plangebiet des BP H8 – FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ – in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

Da der BP-Bereich bereits weitgehend besiedelt ist (im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem BP-Gebiet und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den FFH-Gebieten und dem BP-Gebiet befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf die genannten FFH ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwiellochsee“ – im Süden in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Plangebiet des BP H8.

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

In Bezug auf das LSG „Schwiellochsee“ ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.

NSG



Das Plangebiet des BP 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 Plangebiet des BP H8 – FFH „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Da der BP-Bereich bereits weitgehend besiedelt ist (im Wesentlichen durch die bereits vorhandenen Handelseinrichtungen), große Entfernungen zwischen dem BP-Gebiet und den Schutzgebieten vorhanden sind und aufgrund der Tatsache, daß sich ausgedehnte Siedlungsflächen zwischen den NSG und dem BP-Gebiet befinden, ist nicht mit Auswirkungen auf die NSG durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP H8 zu rechnen

In Bezug auf die genannten NSG ergeben sich durch die Entwicklung im Bereich des BP H8 keine Wirkungen.

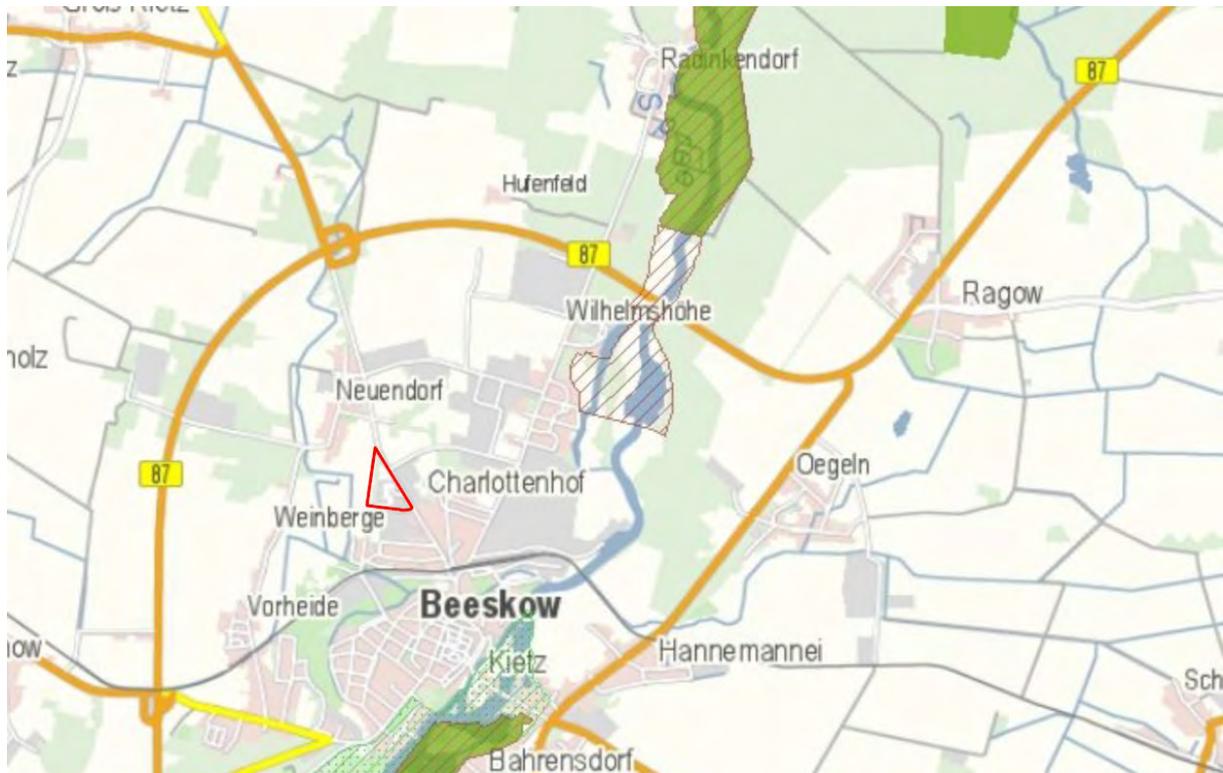


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP H8 (rote Markierung) zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (grüne Schraffur – LSG, braune Schraffur – FFH, grüne Fläche – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 20.03.2019 werden seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde zur frühzeitigen Beteiligung:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP H8 außerhalb des aktuel-



len Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1,6 km) und außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Beeskow (Entfernung ca. 1,3 km).

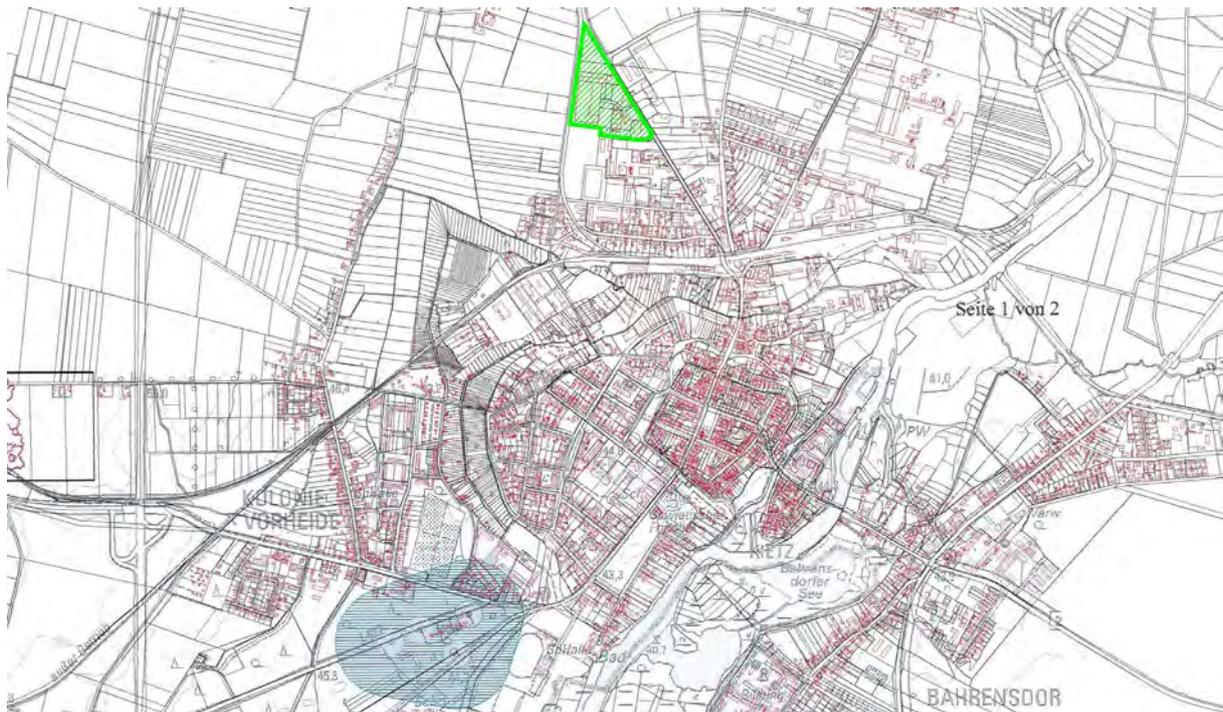


Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP H8 = grüne Markierung)

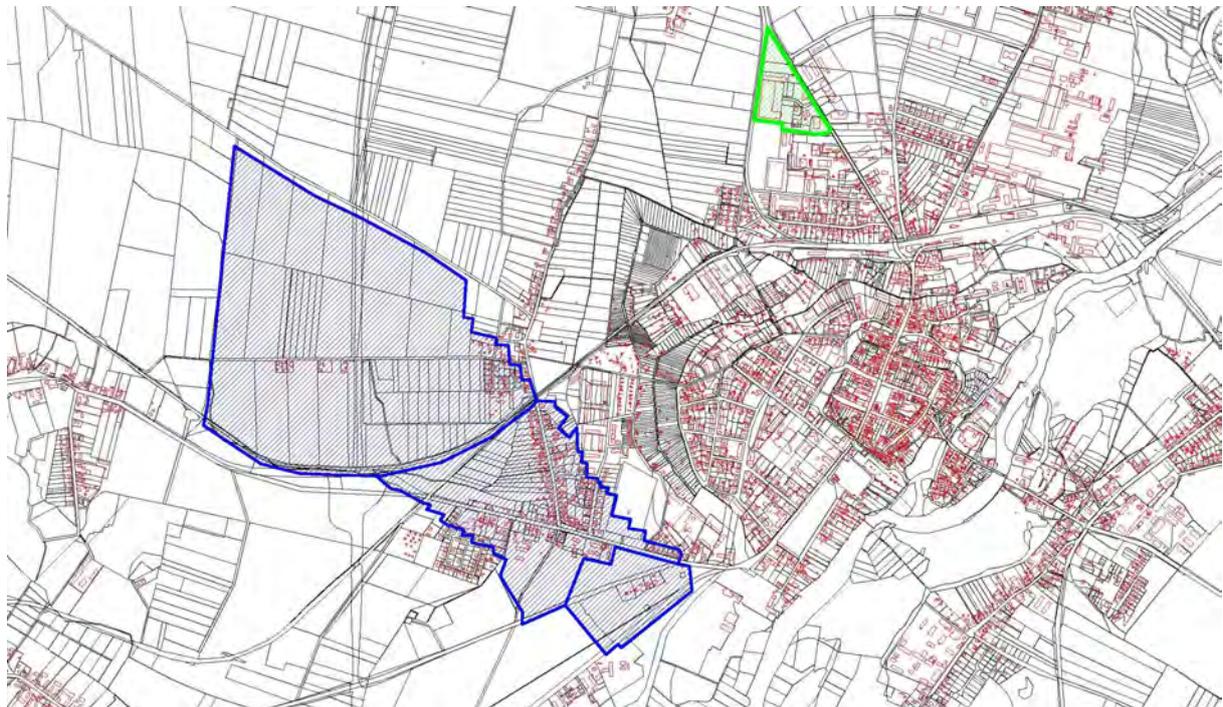


Bild - geplante Trinkwasserschutzzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP H8 = grüne Markierung)

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP H8 ist jedoch sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP H8 keine Berührungspunkte zu den Trinkwasserschutzgebieten vorhanden sind.



Hochwasserschutzgebiet Spree

Das Plangebiet des BP H8 liegt östlich des Hochwasserschutzgebietes der Spree (Bereich Luchwiesen); Entfernung Plangebietsgrenze BP H8 – Grenze Hochwasserschutzgebiet ca. 100 m; s. auch o. Karte zum FNP der Stadt Beeskow. Zwischen dem Plangebiet und dem Hochwasserschutzgebiet liegt der Bahndamm der ehemaligen Bahnverbindung Fürstenwalde – Beeskow.

Der Bezugspegel des Hochwasserschutzbereichs liegt bei max. 42,35 m ü. HN, das Höhenniveau des Plangebietes des BP H8 unterschreitet nicht 46,2 m ü. NHN am westlichen und südlichen Plangebietsrand und der Umgebung der 110 kV-Freileitung westlicher Abschnitt. Die überwiegende Fläche des Plangebietes hat ein Höhenniveau von über 47,0 m ü. NHN.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP H8 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 20.03.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- 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 Entdeckungsstätten 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.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet des BP H8 und dessen direkter Umgebung nicht von der Planung betroffen.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 20.03.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist folgendes zu entnehmen:

- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die Stadt Beeskow hat aufgrund der anstehenden Situation –
 eine weitere Entwicklung des „Einkaufszentrums Beeskow Nord“ über den VBP H1 und
 den dazu bereits bestehenden Ausnahmen ist nicht mehr möglich,
 Aktuelle Anforderungen an Handelseinrichtungen (Verkaufsflächen, Erlebniswert, Ent-
 wicklungstendenzen),
 Notwendigkeit der Durchsetzung von Regelungen zur Durchsetzung zur Stärkung des
 Zentrums bei gleichzeitiger Entwicklungsmöglichkeit des EKZ Nord,
 Qualifizierung der Städteingangssituation,
 weitere Verhinderung des Abfließens von Kaufkraft in Konkurrenzstandorte,
 Sicherung des Standortes Beeskow als Handelsstandort im Zusammenhang mit der
 Funktion als Mittelzentrum -
 beschlossen, den BP H8 zu entwickeln.

Die Begründung zur Aufstellung des BP H8 liegt in folgenden Punkten:

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.

Bei der Aufstellung des BP Nr. H7 „Einfacher B-Plan Einzelhandel“ ist der Bereich des BP
 H8 aufgrund der eigenen Bedeutung und des vorliegenden VBP H 1 im Wesentlichen nicht
 durch den BP H 7 überplant worden. (Lediglich der Bereich ehemaliger Aldi-Markt, jetzt Ge-
 tränke-Gröschke und der Bereich der Tankstelle sind Bestandteil des Plangebietes des BP
 H7 und werden jetzt durch den BP H8 überplant.)

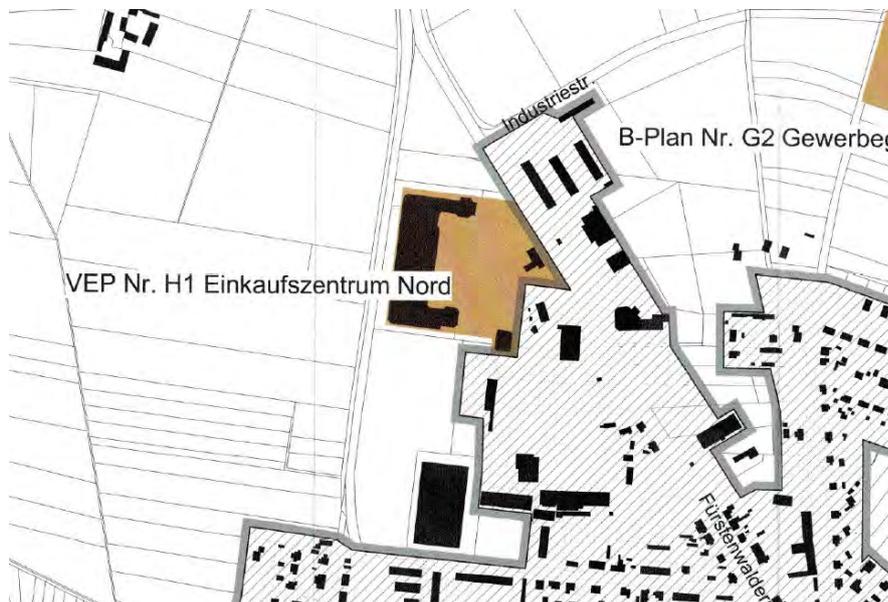


Bild – Ausschnitt BP H7 für den Bereich des Plangebietes BP H8 und Umgebung

Im Vorentwurf zum BP H8 zur frühzeitigen Beteiligung wurde noch beschrieben, daß der Standort des ALDI-Marktes zukünftig nicht mehr für den Einzelhandel zur Verfügung stehen sollte. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens hat sich die Stadt Beeskow jedoch entschlossen, dem einheimischen Gewerbetreibenden „Getränke-Gröschke“ (der bereits vor Ort vertreten war), eine Weiterentwicklung durch die Übernahme des ehemaligen Aldi-Marktes zu ermöglichen. Im Gegenzug wird der bisherige Standort von „Getränke-Gröschke“ dem

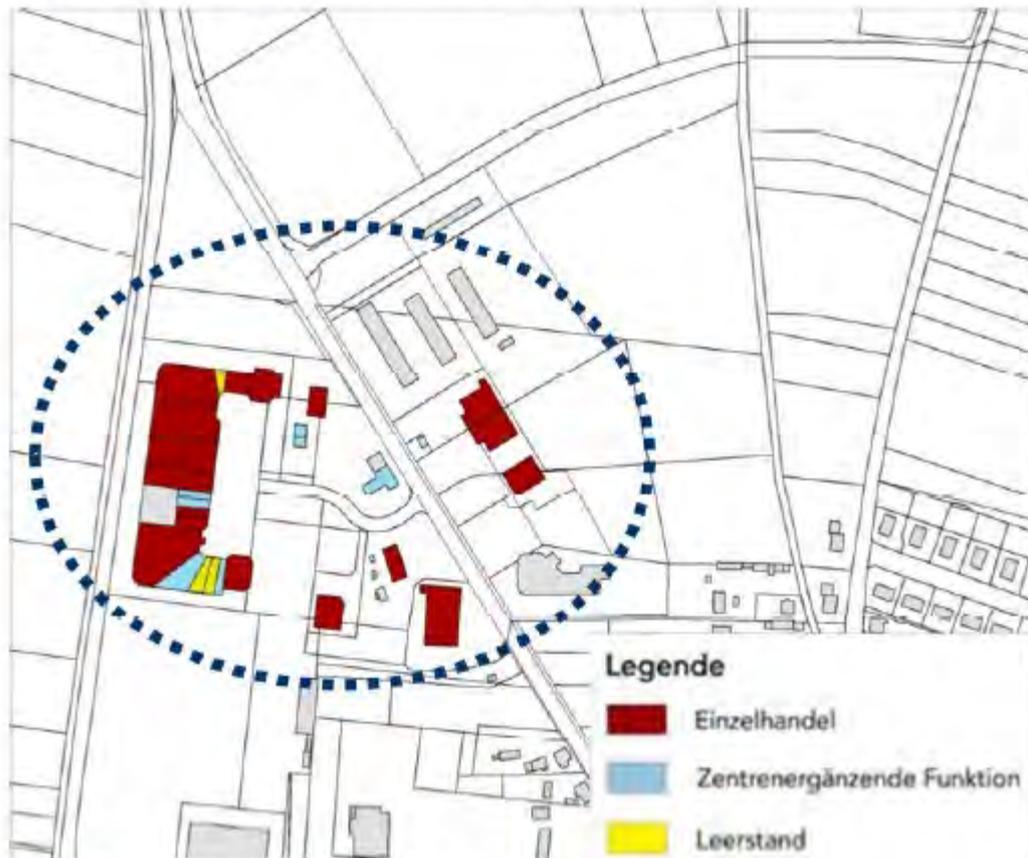


SO5 (sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen mit zulässigen gewerblichen Nutzungen) zugeordnet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow ist das Plangebiet des BP H8 Bestandteil des „Sonderstandorts Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“.

In diesem Konzept wird die Bedeutung des Bereichs, im Wesentlichen geprägt durch den Plangebietsbereich des BP H8, für den Handel in Beeskow dargestellt. (Inhalte des Konzepts im Weiteren *kursiv* dargestellt)

Abbildung 19: Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung complan, Stadt + Handel, 06/2010,

Kartengrundlage: Stadt Beeskow

Bild – Eingrenzung des „Sonderstandorts Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow

Bestandteil des Sonderstandortes sind 3 Lebensmitteldiscounter. 2 liegen im Bereich des BP H8 – Edeka und Aldi

Beschreibung des „**Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße**“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow:

Das Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße stellt im Einzelhandelsstandortgefüge neben der Innenstadt eine weitere Einzelhandelsagglomeration in der Stadt Beeskow dar. Der Standort befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in nicht-integrierter Lage. Mit dem Auto ist der Standort aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ein- und Ausfallstraße L 41 Fürstenwalder Straße sowohl aus der Stadtmitte als auch aus dem Umland optimal zu erreichen. Der Standort verfügt über eine überörtliche Ausstrahlung und ist für Kunden durch die Angebotsausstattung in verschiedenen Sortimentsbereichen und die gute Verkehrserschließung in der Standortqualität ansprechend.



Im Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beeskow werden im Konzept folgende auch für den Bereich des BP H8 für die Entwicklung ausschlaggebende Leitsätze aufgestellt:
Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig nur im Innenstadtzentrum („Positivraum“) zulässig sein.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird die Streuung wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert. Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder in der Nebenlage angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im Innenstadtzentrum sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig sein.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum haben, sowie unter Berücksichtigung der quantitativ hohen Ausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll an sonstigen integrierten Standorten, in den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, zur Versorgung des Gebietes zugelassen werden, sofern es der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsmöglichkeiten entstehen.

Leitsatz III: Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist mit Blick auf Agglomerationsvorteile an den Sonderstandorten Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße sowie am Sonderstandort Charlottenhof zulässig.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich an den Sonderstandorten realisierbar. Mit Blick auf die Agglomerationsvorteile wird empfohlen, Angebote mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment an diesen Standorten zu konzentrieren, um vorhandene und etablierte Standortstrukturen zu erhalten, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges entgegenzuwirken.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Randsortiment begrenzt zulässig.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die zentrenrelevanten Randsortimente können je nach Verkaufsflächenumfang den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie seine Entwicklung gefährden. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungsrahmen für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht je-

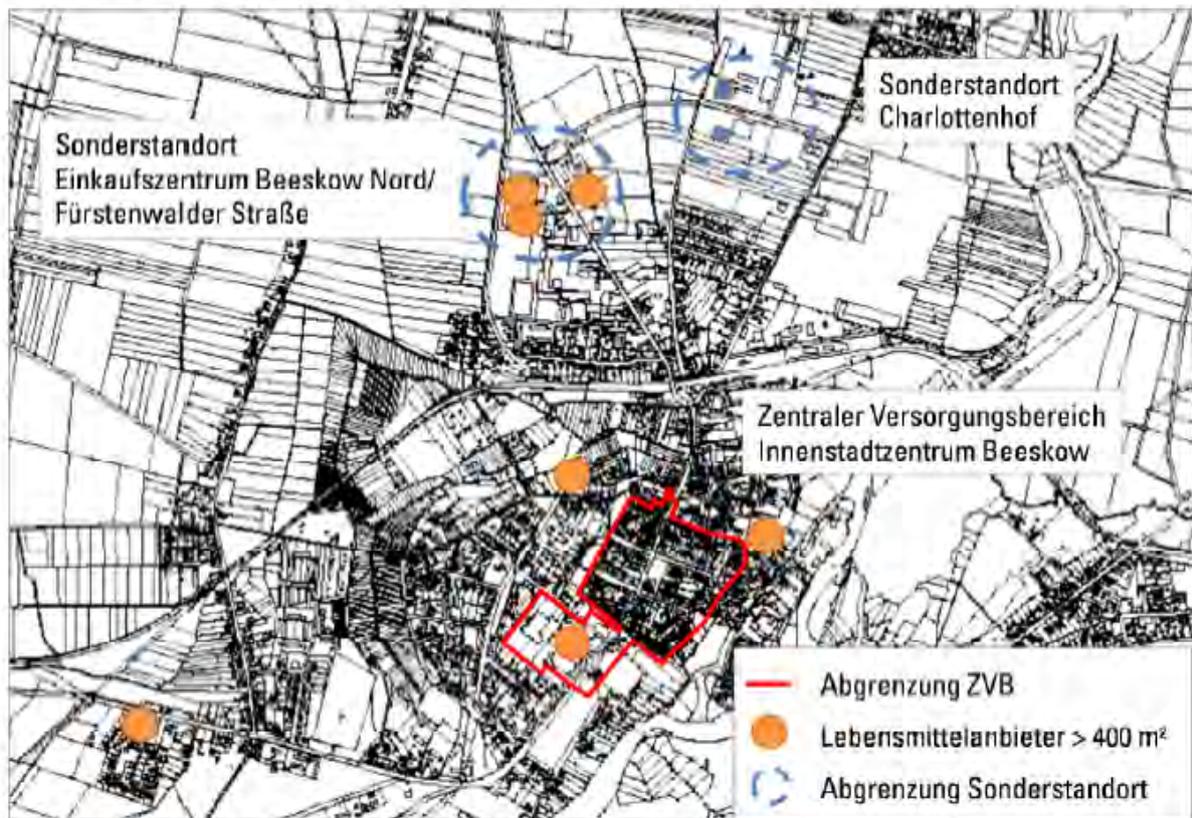


doch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im Innenstadtzentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt. Nicht -zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs).

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Abbildung 22: Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Beeskow



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung complan, Stadt + Handel, 06/2010; Kartengrundlage: Stadt Beeskow

Für eine „gewünschte“ Stadtentwicklung muss die Stadt Beeskow die Einzelhandelsentwicklung beeinflussen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als Bewertungs- und Argumentationsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben bzw. zur Verhinderung von Ansiedlungen an unerwünschten Standorten.

Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadt Beeskow im Wesentlichen daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen für die Zukunft gesichert und im Besonderen die Innenstadt als Versorgungsstandort und urbanes Zentrum nachfragegerecht weiterentwickelt wer-



den müssen. Verkaufsflächenseitige und absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale sind angesichts der vorhandenen Ausstattung kaum gegeben. In einzelnen Warengruppen sind zur Qualifizierung des Angebotes ergänzende Ansiedlungen denkbar. Diese sollten unter dem Aspekt einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes zielgerichtet in der Innenstadt untergebracht werden. Hauptaugenmerk der zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung in Beeskow liegt auf der Entspannung der innerstädtischen Wettbewerbssituation zwischen den Standorten in nichtintegrierter Lage (Sonderstandorten) und der Innenstadt. Im Hinblick auf eine aktive gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurden die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung dezidiert für die Innenstadt bestimmt und der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. Um die Entwicklungschancen im Hinblick auf zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen in der Innenstadt zu ermöglichen, wurde der Zentrale Versorgungsbereich um funktionale Ergänzungsbereiche erweitert.

Zum Standort des Einkaufszentrum Beeskow Nord vermerkt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiterhin folgendes:

Der Standort ist gekennzeichnet durch den als Einkaufszentrum Beeskow benannten zusammenhängenden Gebäudekomplex westlich der Fürstenwalder Straße. Am Standort sind weitere Einzelnutzungen wie u.a. ein Pflanzenmarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Kfz-Betrieb ansässig. Östlich der Fürstenwalder Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt die die Einzelhandelsagglomeration Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße ergänzen. Der Sonderstandort wird aufgrund der räumlichen Umgrenzung im Folgenden als Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße bezeichnet. Am Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße sind insgesamt 18 Betriebe ansässig, die gesamtstädtisch einen Anteil von rd. 15 % darstellen. Erst die Gegenüberstellung der Verkaufsflächenausstattungen verdeutlicht das starke Standortgewicht. So besteht im Vergleich zum Innenstadtzentrum mit rd. 6.200 m² Verkaufsfläche am Sonderstandort mit einem Verkaufsflächenangebot von rd. 10.000 m² der wichtige Angebotsschwerpunkt in der Stadt. Die Einzelhandelsbetriebe werden durch weitere Nutzungen wie u.a. ein Fitness-Center, eine Spielothek, ein Versicherungsbüro, einen Friseurbetrieb und gastronomische Angebote ergänzt.

Die größten Einzelhandelsbetriebe stellen „Ihr Teppichfreund“ mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 m² und Thomas Philipps mit rd. 1.400 m² dar. Diese Betriebe werden durch drei Lebensmittelanbieter angebotsseitig ergänzt.

Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	18
Anteil gesamtstädtisch	rd. 15 %
Verkaufsfläche	rd. 10.000 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 37 %
größte Einzelhandelsbetriebe (Hauptsortiment)	Ihr Teppichfreund (Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz) Thomas Philipps (NuG) Edeka (NuG) Aldi (NuG) Lidl (NuG)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung complan GmbH, Stadt + Handel, 06/2010

Im Bereich des Hauptgebäudes = SO 2 im BP H8 sind aktuell folgende Nutzungen vorhanden (Stand 14.02.2020):



Nutzer	Verkaufsfläche (qm)	Zentrenrelevant (qm)
Rossmann	644	644
Tedi	1052	1052
Aldi	1022	1022
KIK	558	558
Thomas Philipps	1312	1312
Dänisches Bettenlager	616	130
EDEKA	1251	1251
NKD	326	326
Blumen Goldschmidt	47	47
Summe	6828	6342

Darüber hinaus sind hier ansässig:

- Sanitätshaus MKC mit einer Nutzfläche von 450 qm + Lager 424 qm
- Spielhalle mit einer Nutzfläche von 145 qm

Im sonstigen Plangebiet des BP H8 sind in Einzelgebäuden folgende Einrichtungen vorhanden:

- Getränke-Handel
- Landmaschinen-/ Gartengerätehandel und –wartung
- Tankstelle
- Imbiss-Einrichtungen
- Blumen, Pflanzen

Außerhalb des Handels- und Dienstleistungsspektrums ist im Bereich des BP H8 folgende Einrichtung ansässig:

- EWE NETZ Bezirksmeisterei Beeskow

Als Einzelhandelsstandort übernimmt Beeskow eine Versorgungsfunktion für die Beeskower Ortsteile und die angrenzenden Kommunen.

Für weitere Planungen weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende

Übergeordnete Zielstellungen zum Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße aus:

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, in dem sie Sortimente aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenbedarf aufweisen und daher in der Innenstadt schwer anzusiedeln sind und die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Ansiedlungsplanungen liegt trotz dieser Ergänzungsfunktion auf dem Innenstadtzentrum.

Die Formulierung von Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße muss im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance erfolgen. Die Zielstellung ergibt sich aus den aktuellen Angebotsmerkmalen, den Überlegungen zu einer zukünftig ausgewogenen Aufgabenteilung zwischen dem Sonderstandort und dem Innenstadtzentrum, der aktuellen Bedeutung für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung sowie dem ermittelten gesamtstädtischen Entwicklungsrahmen. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden kann, sollte der vorhandene Bestand am Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße geschützt werden, aber keine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr stattfinden.

Die Entwicklungsziele für den Sonderstandort stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:



- Profilierung als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, aber Angebotsergänzung nur mit nichtzentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; bei Betriebsaufgaben Nachnutzung an Anbieter mit entsprechender Sortimentsausstattung
- restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (maximal 10 % der Verkaufsfläche, sortimentsbezogen auch deutlich darunter)
- keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zu Lasten des Innenstadtzentrums durch die bauplanungsrechtliche Absicherung und Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

So sind am Standort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße in nicht-integrierter Lage drei Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt und zwei Getränkemärkte ansässig. Im Gegensatz dazu befinden sich im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein Lebensmitteldiscounter im Ergänzungsbereich und ein kleinerer Nahversorgungsbetrieb in der Hauptlage Berliner Straße. Insbesondere die Lebensmittelanbieter in unmittelbarer Angrenzungen an den Zentralen Versorgungsbereich sorgen für Kaufkraftverlagerungen zu Ungunsten der insbesondere inhabergeführten Lebensmittelbetriebe im Stadtzentrum.

In der Zentrums Lage zeichnen sich somit Probleme hinsichtlich der möglichen Größenordnung für Anbieter ab. (s. nachfolgendes Beispiel)

Der Nahversorgungsbetrieb „nah und gut“ ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in der Hauptgeschäftslage (Zentrumsbereich). Der Betrieb ist selbstständig unternehmergeführt und gehört zur Edeka-Gruppe. Aufgrund der Konzeption als Nachbarschaftsladen weist dieser Markt nur eine Verkaufsfläche von rd. 350 m² auf. Dieser Einkaufsmarkt ist in der aktuellen Betriebsaufstellung als nicht dauerhaft wettbewerbsfähig einzuschätzen, gleichwohl für das Angebotsprofil der Innenstadt von hoher Bedeutung. (Der Betrieb existiert mittlerweile nicht mehr)

Der Innenstadt kommt als Einzelhandelsstandort, aber auch als Standort für Dienstleistungen, Einrichtungen in den Bereichen Kultur, Freizeit, Gesundheit, Bildung eine große Bedeutung zu.

Der Fokus der Entwicklung liegt somit auf der (erweiterten) Zentrums Lage, jedoch muß für die „nicht-integrierten“ Standorte, hier im Besonderen für das EKZ in Beeskow Nord, die Möglichkeit gegeben sein, Handelseinrichtungen zu erhalten und zu entwickeln, dies auch unter dem Aspekt, dass der Handel ständigen Wandlungen unterliegt. So ist allgemein die Tendenz zu größeren Verkaufsflächen / Einzelhandelseinheit zu verzeichnen (600er und 700er Lebensmitteldiscounter (Nahversorger) werden aufgegeben zugunsten 800er bis 1200er Verkaufseinheiten). Der Handel vor Ort muß auch dem steigenden Druck aus dem Internethandel neue Konzepte entgegenstellen, um nicht über das „normale“ Maß Umsatzanteile zu verlieren. Auf diese Tendenzen muß auch der Standort EKZ Beeskow Nord reagieren. Eine Erweiterung der bereits bestehenden Verkaufsflächen für zentrenrelevante Nutzungen ist dabei jedoch nicht möglich. Die Festschreibung der bereits bestehenden diesbezüglichen Kapazitäten soll jedoch Planungssicherheit für den Standort und den Rahmen für zukünftige Neuordnungen ergeben.

s. hierzu auch Anlage 2 zur Begründung (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow – 09/2020)

- S. 7 „Landesplanerische Vorgaben“ Z 2.10 „Umgang mit Bestandssituationen“;
- S. 77 „Konzepte für ergänzende Standorte“
- S. 80 „Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Sonderstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP H8 umfaßt einen Bereich westlich der Fürstenwalder Straße im Ortseingangsbereich der Kernstadt Beeskow und westlich der Spree.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 2

Flurstück: 274/1, 310, 319, 323, 325, 328, 329, 330, 332, 334, 354, 356, 358, 376, 377, 378, 379, 421, 422, 427, 479, 534, 535, 564, 565 tlw., 566.

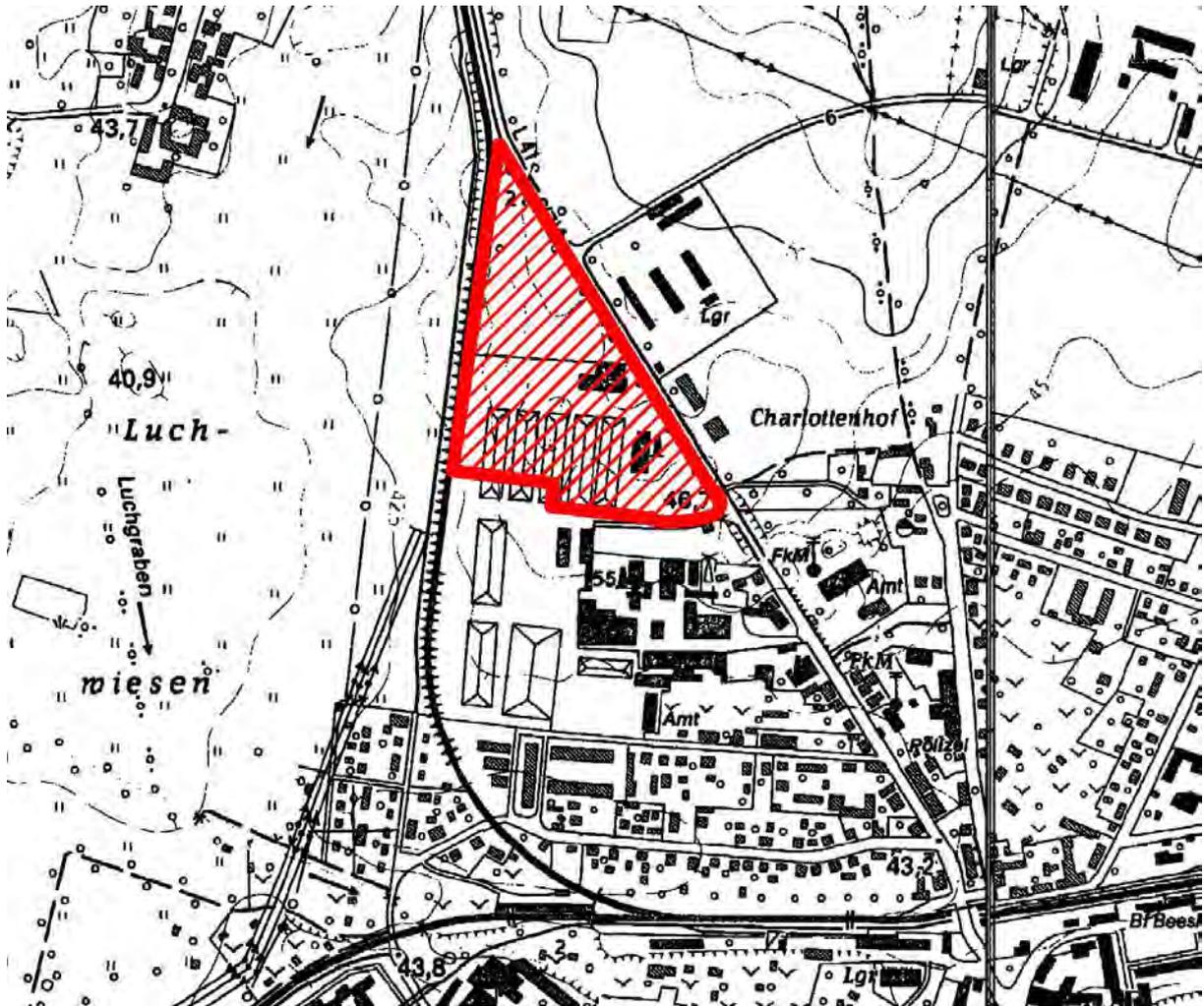


Bild – Bereich BP H8 (rote Markierung)

Bestandteil des Plangebietes sind somit die bestehenden Handelsflächen des EKZ westliche der Fürstenwalder Straße (einschließlich ergänzender Elemente – Werkstattbereiche, Tankstelle, Imbiß, EWE-Standort), die ca. 2/3 des Plangebietes (südlicher Bereich) einnehmen und der noch unbebaute nördliche Bereich (im Wesentlichen nördlich der 110kV-Freileitung).

1.2 Planverfahren

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 29.03.2019 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.

Zur Veranlassung der Planung (Zweck und Ziel der Planung) ist der Bekanntmachung u.a. folgendes zu entnehmen:

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 folgende Ergebnisse erzielt worden:

- Durch die Aufgabe des bestehenden Aldi-Marktes, der nunmehr in das „EKZ-Hauptgebäude“ integriert ist, hat sich für den Markt „Getränke-Gröschke“ eine Entwicklungsmöglichkeit ergeben. Der bereits bestehende Markt „Getränke-Gröschke“ wird für andere (nicht zentrenrelevante Nutzungen) vorgesehen. – Nebeneffekt: der bisherige Aldi-Markt hat seinen Standort direkt an der Fürstenwalder Straße und ist somit im Stadteingangsbereich direkt einsehbar, durch die unmittelbare Übernahme durch „Getränke-Gröschke“ konnte in diesem wichtigen Bereich längerer Leerstand und somit negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden.
- Der teilweise angestrebten Erweiterung von zentrenrelevanten Verkaufsflächen konnte im Grundsatz nicht entsprochen werden (s. auch landesplanerische Vorgaben, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow).



Mit Schreiben vom 26.02.2019 wurden die Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden. Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

- Die Stadt Beeskow gibt mit Aufstellung des Bebauungsplanes H 8 ihr Ziel (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept) auf, zentralrelevante Sortimente ohne Beschränkung des Umfangs, außerhalb des Innenstadtzentrums zuzulassen. Die gelieferte Begründung ist nachvollziehbar, muss aber hinsichtlich der Auswirkungen ergänzt werden.
- Im Plangebiet sind drei Standorte für Werbeanlagen vorgesehen. Die Anzahl der Aufsteller wird je Standort begrenzt (textl. Festsetzung Nr. 11). Es wird empfohlen, auch die Größe der Aufsteller festzusetzen.
- Es wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten bebaubaren Flächen bestimmt. Für den Bereich entlang der Fürstenwalder Straße ist diese Festsetzung zu überdenken (speziell im Bereich der Ein- und Ausfahrten zum Gebiet).
- 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. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde

s. Pkt. I. 3.3 „Denkmalschutz“

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. **(2)**

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 aufgetragenen 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 aufgetragenen 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. **(3)**

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 km² 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 gezielte Maßnahmen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ergänzende, bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten.
- *Hinweis:* Das Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße befindet sich an der Ein- und Ausfallstraße B168. Nicht wie auf S. 3 beschrieben an der L 41. **(4)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

s. Pkt. I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

s. Pkt. I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“



Landesamt für Umwelt
Immissionsschutz

s. Pkt. II.3.1.3 „Emissionen“

Landesamt für Umwelt
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.

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.

Landesbetrieb Straßenwesen

- Im Textteil (Seite 15) wird die Erschließung des Plangebietes über die Fürstenwalder Straße L 411 innerhalb der Ortslage Beeskow beschrieben. Es wird um Richtigstellung in den Unterlagen gebeten, da die L 411 bereits abgestuft wurde. Die Baulast obliegt nicht mehr dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.
- Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen ansonsten keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

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.10.200m²) 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. **(5)**

IHK Ostbrandenburg

Derzeit ist keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

Deutsche Telekom Technik GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

E.DIS Netz GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

EWE Netz GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

GDMcom

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

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.

Zu (1)

- Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf diese Anregung hin das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. (s. Anlage 2 zur Begründung) Im Ergebnis erfolgt für die zentrenrelevanten Handelsflächen eine Festschreibung auf die Größenordnung des aktuellen Bestandes.
- Die textliche Festsetzung wird entsprechend Vorschlag ergänzt – es werden folgende max. Größen festgesetzt – Höhe 10,00 m.
- Die textliche Festsetzung Nr. 14 wird wie folgt ergänzt: „Die Festsetzung gilt nicht im Bereich zwischen der Fürstenwalder Straße und den ersten parallel dazu liegenden Baulinien/ Baugrenzen, mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen.“

Zu (2)

Die angeführten Anregungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf der Grundlage der abgestimmten Erhebungen ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Gleichfalls wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der konkrete naturschutzfachliche Maßnahmen beinhaltet. Die Benennung der Geldsumme für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Vorentwurf zum BP dient lediglich der Orientierung.

Zu (3)

Das benannte Flurstück befand sich tlw. 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 nunmehr als Bestandteil des zukünftigen BP „Raiffeisenmarkt“ vorgesehen.

Zu (4)

Zum Hinweis: **Lt. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen** wird um Richtigstellung in den Unterlagen wie folgt gebeten: Die L 411 wurde bereits abgestuft. Die Baulast obliegt nicht mehr dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.



Zu (5)

Die angeführten Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum BP (Vorbereitung der Beteiligung nach § 4(2) BauGB) wurde auf der Grundlage der mit der uNB LOS abgestimmten Erhebungen zu Artenvorkommen ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Gleichfalls wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der konkrete naturschutzfachliche Maßnahmen beinhaltet. Die Benennung der Geldsumme für die zu erwartende zusätzliche Versiegelung im Vorentwurf zum BP dient lediglich der Orientierung.

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.

Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

- Das Ansinnen der Stadt Beeskow den Altplan H1 zu ersetzen, um den heutigen Anforderungen im Bereich Handel und Versorgung gerecht zu werden, ist grundsätzlich nachvollziehbar.
- Zur Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gibt es folgende Hinweise bzw. Fragen:
- *Erschließung*
- Es wird im Geltungsbereich eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. In der Begründung wird dargelegt, dass darüber der Anlieferungsverkehr für den außerhalb des Plangebietes anzusiedelnden Raiffeisen-Baumarkt erfolgen soll. Die textliche Festsetzung Nr. 15 stellt auf diese Darstellung ab und suggeriert die Möglichkeit des Begegnungsverkehrs von LKWs. Um das zu sichern, ist die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche in der Planzeichnung nicht nur in ihrer Lage, sondern auch in ihren Ausmaßen (speziell Breite; hier nur für die nördlich gelegene Fläche erfolgt) festzusetzen. Die Benennung der vom Geh- und Fahrrecht Begünstigten beinhaltet auch "Nutzer". Diese Bezeichnung ist unbestimmt.
- Die südlich des Plangebietes gelegene Stichstraße erschließt den Bereich SO 1 und dient den Bereichen GEe 1 und SO 5 als 2. Anschluss (GEe 3 nach Begründung Seite 56 gibt es nicht). Mit dem Argument, dass diese Bereiche nicht im Geltungsbereich des B-Planes liegen, wird auch die Straße nicht vom B-Plan erfasst. Da diese Gebiete nunmehr Teil des B-Planes sind, ist die Aussage falsch.
- *Überbaubare Grundstücksfläche*
- Im Bereich SO 3 wird entlang der Fürstenwalder Straße eine Baulinie festgesetzt. Für alle anderen Gebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen bestimmt. Eine Begründung für die Anordnung einer Baulinie im nördlichen Baufeld liegt nicht vor (siehe Seiten 52 und 53 der Begründung zum B-Plan) und ist auch nicht ersichtlich.
- Es ist festgelegt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Einschränkungen bestehen für den Bereich an der Fürstenwalder Straße. Im Gebiet SO 3 ist eine Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Das Areal wird nicht durch das Baufenster belegt, ist aber als Baufläche dargestellt und somit mit Nebenanlagen bebaubar. In den textlichen Festsetzungen sollte es deshalb heißen: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Ausgenommen sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung ... usw.“.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sollen vier Werbeanlagen errichtet werden. Dafür werden gesonderte Baufelder ausgewiesen. Diese unterscheiden sich farblich kaum von der Darstellung der Bestandsgebäude. Die Werbeanlage 4 scheint über kein Baufeld zu ver-



fügen. Es ist eine besser sichtbare Darstellung zu wählen. Auch die Bezeichnung W1 usw. ist irreführend. Da W laut Planzeichenverordnung für die Kennzeichnung von Wohnbauflächen angewandt wird.

- Der Hinweis aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung, dass für die Werbeanlagen auch die Größe festzusetzen ist, wurde lediglich mit der Bestimmung der zulässigen Höhe honoriert. Sinnvoll wäre auch die Fläche des Werbeträgers zu begrenzen.
- Die für die festgesetzten Baufenster vorgenommene Bemaßung wurde nicht konsequent ausgeführt. Gerade entlang der Fürstenwalder Straße besteht Nachholbedarf. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht

- Zum Bebauungsplan werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert:
 - Die Katasterangaben sind zu überprüfen und zu ändern. (Flurstück 274/1 existiert nicht mehr, wohl Flurstück 606 und 607)
 - Die Flurstücksbezeichnungen sind auch in der Planzeichnung darzustellen.
 - Flächen für die Werbeanlagen sind in der Planzeichnung deutlich darzustellen, besonders W3 und W4. evtl. andere Farbe.
 - Der letzte Absatz zu Pkt.4 in der Planzeichnung ist zu ungenau formuliert. Für die Versorgung welcher Wohngebiete kann eine weitere Verkaufsfläche im S02 zugelassen werden? **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

Einwendungen

- *Eingriffsregelung (§ 13 ff BNatSchG):*
 - Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt der Prüfung des Eingriffstatbestandes im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Laut § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Bei dem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und so eine bebaubare Fläche von insgesamt 47.450 m² ermöglicht. Davon sind bereits 36.757 m² bebaut und auch naturschutzfachlich ausgeglichen. Somit ergibt sich eine zusätzliche Bebauung von 10.693 m² die naturschutzfachlich kompensiert werden müssen. Der Stadt Beeskow stehen keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird die Kompensation durch eine zweckgebundene Zahlung erfolgen. Als Ersatz für die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist eine Beteiligung an einer Realkompensation in Höhe von 106.930,00 Euro (netto) für Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen eines Objektes, das im Entsiegelungskataster des Landkreises Oder-Spree aufgeführt ist, zu entrichten. Bei dem Abbruchobjekt handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage in der Gemarkung Beeskow, Flur 2 auf den Flurstücken 113 und 528. Die Umsetzung der Maßnahme ist vertraglich zwischen den Vertragspartnern, Herrn Müller, Geschäftsführer der Ostbrandenburgische Bau u. Wohnen GmbH (OBW), Karl-Marx-Straße 11/12, 15517 Fürstenwalde (Beauftragter des Landkreises) und der Stadt Beeskow (Eingriffsverursacher) zu regeln. Eine Kopie des Vertrages ist der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Höhe der Zahlung ergibt sich aus der ermittelten Eingriffsfläche (10.693 m²). Für die durch den B-Plan mögliche Überbauung werden als Kompensationssumme pro Quadratmeter überbauter Fläche 10,00 Euro (nach HVE) zugrunde gelegt, wodurch sich ein Gesamtbetrag von 106.930,00 Euro ergibt.
- *Artenschutz (§ 44 BNatSchG):*
 - Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Reptilien und Vögel.
 - In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen, bei keiner der geprüften europarechtlich streng oder besonders geschützten Arten,



Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

- Folgende im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (auszugsweise) sind zu befolgen und nachzuweisen: **1.** Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung von Freiflächen sowie Bauarbeiten an Gebäuden haben nur außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum 01.09. bis 29.02.) zu erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, so ist die betroffene Fläche / das betroffene Gebäude von fachkundigem Personal auf artenschutzfachliche Merkmale zu überprüfen. Das Ergebnis ist dann zu protokollieren und umgehend mit der unteren Naturschutzbehörde zu besprechen. **2.** Ökologische Baubegleitung für die Überwachung der Einhaltung aller naturschutzfachlichen Belange auf der Baustelle inkl. Dokumentation. **3.** Als Kompensation für den Verlust von Niststätten zweier Haussperlingsreviere sind insgesamt 4 Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm an umliegenden Gebäudefassaden prädatorensicher, traufseitig, in Dachnähe, mind. 2,5 m hoch, ost- bis südausgerichtet aufzuhängen. **4.** Vor einem möglichen Baubeginn sind die Eingriffsflächen (zzgl. Baustelleneinrichtungsflächen) ab unmittelbar vor Beginn der Aktivitätsperiode der Art (März) durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Anschließend sind die Tiere innerhalb der umzäunten Fläche abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. **5.** Als mögliches Ersatzhabitat kommt eine Fläche nordöstlich der Bebauungsplanfläche am Klärwerk Beeskow (Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flst. 745) in Frage. Diese Fläche ist artenschutzfachlich zu untersuchen. Es muss festgestellt werden ob diese Fläche, nach Durchführung entsprechender Maßnahmen, als Ersatzhabitat genutzt werden kann. Wenn ja, dann muss die Fläche dinglich gesichert sowie ein Maßnahmenplan aufgestellt werden. Diese Maßnahmen müssen so geplant und durchgeführt werden, dass das Ersatzhabitat erst unmittelbar vor der Umsiedlung fertiggestellt ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Fläche vor der Umsiedlung bereits auf natürliche Weise besiedelt wird und kein Platz mehr für die umzusiedelnden Individuen vorhanden ist. Nach Umsetzung der Maßnahmen erfüllt die Ersatzhabitatfläche der Reptilien auch die Voraussetzungen, um den Verlust des Heidelerchenrevieres zu kompensieren. Falls diese Fläche nicht als Ersatzhabitat genutzt werden kann, so muss eine andere Fläche gefunden werden. **6.** Bauzeitenregelung - zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten sind die Arbeiten auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.
- Der Bebauungsplan kann erst mit Erfüllung folgender Punkte in Kraft treten: **1.** Nachweis der erfolgten zweckgebundenen Zahlung in das Entsiegelungskataster; **2.** dingliche Sicherung eines passenden Ersatzhabitates für Reptilien und Heidelerche; **3.** Aufstellung eines Maßnahmen- und Zeitplans für die Herstellung des Ersatzhabitates.
- Die im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag genannten Kompensationsmaßnahmen müssen auch als Hinweis im eigentlichen Bebauungsplan ersichtlich ein. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Wasserbehörde
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Kreisentwicklungsamt, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung

- *Kreis- und Verkehrsplanung* - Grundsätzlich ist im Sinne des Raumordnungsgesetzes darauf zu achten, dass eine nachhaltige Raumordnung erfolgt. Der von der LEP HR definierte Freiraumverbund wird von der oben beschriebenen Maßnahme nicht tangiert. Durch die Planung wird somit kein Freiraum im Sinne des LEP HR in Anspruch genommen oder neu zerschnitten.
- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Standortes ist gemäß Integrationsgebot des LEP HR zu prüfen, da vorhandene genehmigte großräumige Einzelhandelseinrichtungen



nach Z.2 .13 Absatz 3 des LEP HR, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Z.2.13 Absatz 1 liegen, nur verändert werden können, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird. Mit dem im BP Nr.H8 "EKZ Fürstenwalder Str." beschriebenen realen Verkaufsflächenzuwachs von 1800m² sowie der erläuterten Ausdehnung zentral relevanter Sortimente der Nahversorgung, wird der BP H8 nicht den gesetzlichen Ausführungen des LEP HR gerecht (S .31, BP Nr.H8). Zudem wird auch im Konzept "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beeskow" darauf hingewiesen, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich der zentralrelevanten Sortimente für den Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Str. gemäß Integrationsgebot des LEP HR unzulässig ist (S.81 , Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Beeskow, 12/2020). Der BP Nr.H8 "EKZ-Fürstenwalder Str." entspricht daher nicht den aktuellen Zielvorgaben des Landes Entwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR), weshalb aus Sicht der Kreis- und Verkehrsplanung eine Überarbeitung des Bebauplanes Nr.H8 "EKZ-Fürstenwalder Str." unter Berücksichtigung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beeskow aus dem Jahr 2020, zu empfehlen ist.

- *Wirtschaftsförderung* - Die . Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beeskow" aus dem Jahr 2020 (im Folgenden EHK) sieht gemäß Leitsatz 11 für städtebaulich nicht integrierte Lagen einen restriktiven " ... Umgang mit Planvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment... " vor (EHK, S. Sg).
- Gemäß Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Planentwurfes sollen im S02, zusätzlich zu der bestehenden Verkaufsraumfläche, " ... zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortiment... " zulässig sein, " ... sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient. .. ". Dies sollte nur unter der Voraussetzung möglich sein, dass eine Versorgung von Wohngebieten durch die bereits bestehenden Angebotsstrukturen der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht abgesichert werden kann und deshalb zusätzliche Verkaufsflächen erforderlich werden.
- Gemäß Nr. 9 der textlichen Festsetzungen des Planentwurfes sollen "innerhalb der SO, die nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind, ... zentrenrelevante Nutzungen als Nebensortimente zugelassen werden, wenn der Anteil des zentrenrelevanten Nebensortimentes 10% der Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zum Schutz der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Beeskow sollte diese Festsetzung gemäß Leitsatz III des EHK's auf Randsortimente beschränkt werden, für die eine deutliche Zuordnung zum jeweiligen Hauptsortiment gegeben ist (EHK, S. 89).
- *Hinweis:* In der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 10/2021) wird im Kapitel „II . Planinhalt -1 . Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)" umfangreich das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow" aus dem Jahr 2011 zitiert, obgleich eine Fortschreibung aus dem Jahr 2020 vorliegt. **(4)**

Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz , Sachgebiet vorbeugender Brandschutz

- Zur Planung 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 der Stadt Beeskow wie folgt Stellung bezogen:
- *Löschwasserversorgung*
- Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend.
- Die eingereichte Planung trifft hierzu in der Begründung die inhaltlichen Aussagen - a) Der gebietsbezogene Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für mindestens 2 h und b) Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³ /h über mindestens 2 Stunden durch Hydranten der Trinkwasserversorgung gesichert und verweist auf die Informationen des Zweckverban-



des Beeskow und Umland. Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. Der Träger des örtlichen Brandschutzes, hier die Stadt, hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung (in Form des gebietsbezogenen Grundschutzes) zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" erfüllt sind. (Pkt. 3.1 WBbgBKG). Für die vorgesehenen Baugebiete wird der erforderliche Grundschutz der Löschwasserversorgung von 96 m³/h für mindestens 2h bestätigt. Es liegen Festsetzungen zur unterirdischen Trinkwasserleitung die überwiegend parallel zur Fürstenwalder Straße verläuft vor. Aus dieser Leistung sind laut Zweckverband nur 48m³/h abnehmbar. Die private Ringleitung des EKZ mit seinen 4 Unterflurhydranten ist nach Erkenntnissen des Amtes für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht ansetzbar. Der aus dem VEP resultierende ergänzende Objektschutz bleibt unbeachtlich. Ein Leitungsrecht ist nicht auf Dauer angelegt bzw. zu dieser Leitung ist keine Festsetzung vorgesehen. Im Übrigen ist der Zugang zu diesen vier Entnahmestellen in rechtlicher Hinsicht nach Planinhalt für die Feuerwehr nicht stets gegeben.

- *Verkehrstechnische Erschließung*
- Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen und/oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden. Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden. Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranzufahren können. Die vorgesehene Planung überschreitet den Regelfall, da sie, von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend, auch eine sehr tiefe rückwärtige Bebauung vorsieht. Die äußere und innere verkehrliche Anbindung der geplanten Gebiete sind hinreichend zu ermitteln und zu bewerten. Die inneren Sackgassenanbindungen sowohl öffentlich über das Flurstück 325 aber auch über die westliche Fläche für Geh- und Fahrrechte (zu Gunsten Flurstück 313) sind einsatztaktisch für einen Löschzugeinsatz (In der Regel mindestens 4 Einsatzfahrzeuge Feuerwehr zuzüglich RD und POL) nicht geeignet. Bewegungsflächen Feuerwehr nebst Zufahrt und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage sind der vorgelegten Planung nicht zu entnehmen. Die öffentliche bzw. private Verkehrsfläche bietet keine Wendemöglichkeit für ein Löschgruppenfahrzeug.
- Das tiefe Baufeld S02 bedarf eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbaren verkehrlichen Anbindung. Unter den straßenrechtlichen Gesichtspunkten sollte zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 325 und dem Kreisverkehr eine ausreichend ausgebaute Verbindung hergestellt werden. Sie wäre als Feuerwehrezufahrt (Wegerecht für Einsatzfahrzeuge der Gefahrenabwehr) oder öffentlichen VF auszuweisen. Es gilt hier rechtzeitig planerisch einzuwirken und ggf. private Feuerwehrebewegungsflächen nebst Feuerwehrezufahrt sowie Wendeanlage planerisch auszuweisen.
- Im Rahmen einer privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VVTB (Amtsblatt Brandenburg Nr.45 vom 08. November 2018) zu berücksichtigen. Hiernach sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen- Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen -RStO 01) zu befestigen. **(5)**

Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung, Sachgebiet Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten

- Der vorgelegte Planungsentwurf findet unter Beachtung nachfolgender Hinweise die Zustimmung der unteren Straßenverkehrsbehörde.
- Bei einer unmittelbaren Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Seitenstreifen) ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung (Mitbenutzungsverträ-



ge) des jeweiligen Straßenbaulastträgers einzuholen: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg für Landes- und Bundesstraßen, Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement für Kreisstraßen im Landkreis Oder-Spree, die zuständigen Ämter, Städte bzw. Gemeinden für kommunale Straßen und Wege.

- Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Auftragnehmer unter Vorlage eines – Bauablaufplanes, Verkehrszeichenplanes (Regelplan für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen), Signalzeitenplanes (bei lichtsignalge-
regelter halbseitiger Sperrung), Umleitungsplanes (bei Vollsperrung der Fahrbahn) - eine verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 StVO Absatz 1 bis 3 bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde: Landkreis Oder-Spree, Straßenverkehrsamt Hegelstraße 23a, 15517 Fürstenwalde, Tel. 03361 /5992366) einholen. Die jeweilige Antragstellung hat mindestens 21 Tage vor Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.
- Änderungen die Festbeschilderung betreffend sowie auch erforderliche Neubeschilderungen sind durch geeignete Pläne zu beantragen.

Landkreis Oder-Spree Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

- 1 - Anschluss- und Überlassungspflichten
 - Die Anschlüsse bestehender Gewerbe an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) beizubehalten. Die anfallenden hausmüllähnlichen gewerblichen Siedlungsabfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen. Überlassungspflichtig sind diese Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis Oder-Spree keine Verwertung nachgewiesen werden kann.
 - Neu entstehende Gewerbe sind mit Beginn ihrer Nutzung ebenfalls an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen, siehe oben. Die künftigen Wohneinheiten sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem LOS zu überlassen.
- 2 - Anforderungen an die Verkehrsflächen
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12,00 m, Breite 2,55 m, Höhe 4,10 m. Bei den Verkehrsflächen sind dem entsprechend die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m zu berücksichtigen.
 - Die Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung alle anliegenden Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sind und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geteert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfallwirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114-601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RAST 06 ist dies in der Regel erfüllt. Dem entsprechend ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der hier anliegenden Entsorgungsgrundstücke sicherstellen zu können.
- 3 - Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen
 - Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen, Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird. Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geteert. Wird diese Leis-



tung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100-liter-Behältern 30 Meter. Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstückes ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

- 4 - Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter
- Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen.
- Mindeststellfläche je Behälter - 120 Liter 50cmx60cm, 1240 Liter 60 cm x 80 cm, 1.100 Liter 160 cm x 160 cm
- 5 - Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)
- Restabfall - Behältergrößen 120 Liter, 240 Liter, 1.100 Liter, Entsorgungszyklus 4-wöchentlich
- Papier/Pappe/Kartonagen - 240 Liter, 1.100 Liter, Entsorgungszyklus 4-wöchentlich
- Leichtverpackungen - 90-Liter-Sack (Gelber), Entsorgungszyklus 4-wöchentlich

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 (Beeinträchtungsverbot) und Ziel Z 2.13 Abs. 3 LEP HR sollte in den Sondergebieten SO 1, 3, 4 und 5 die Gesamtverkaufsfläche 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. **(6)**

Landesamt für Umwelt

- Die 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 werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung die nachfolgenden Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises LOS.
- **Immissionsschutz**
- **Sachstand** - Mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums, für die Errichtung von neuen Einzelhandelbetrieben sowie für die Sicherung und Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dafür sollen gemäß § 11 BauNVO fünf sonstige Sondergebiete "Einzelhandel und Dienstleistungen" und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,0 ha.
Das Plangebiet wird begrenzt:
- südlich von einer ca. 30 – 35 m breiten Freifläche und anschließend gewerbliche Nutzung bzw. Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 11 und 12), die im FNP Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt sind



- westlich von der Fürstenwalder Straße und anschließend gewerbliche Nutzung/Einzelhandel bzw. einem einzelnen Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 7a), die im FNP Beeskow als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt sind
- nördlich und östlich von Freiflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Handel“, als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des FNP Beeskow (70. Änderung).

Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 26.03.2019 eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

- **Stellungnahme** – Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße", Stand Oktober 2021, keine Bedenken. Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, zur Einschränkung des Störpotenzials wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Die dazu getroffenen textlichen Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen außerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Den Ausführungen in der Begründung (11. 3.1.3) sowie im Umweltbericht (Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft) kann gefolgt werden.
- **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 zum Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 26.03.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu den Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

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.

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. 10.700m². Der Ausgleich soll über eine zweckgebundene Zahlung an das vorhandene Entsiegelungskataster 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 setzten 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 Maßnah-



men 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. (7)

IHK Ostbrandenburg

Keine Einwände (Formblatt)

Deutsche Telekom Technik GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

E.DIS Netz GmbH

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

GDMcom

s. Pkt. I. 2.3 „Erschließung“

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 Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG)).

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.



Zu (1)

- Das Geh- und Fahrrecht im westlichen Bereich hat i.d.R. eine Breite von 9,55 m, in den eingeeengten Bereichen von 6,0 m. Die eingeeengten Bereiche haben nur eine sehr kurze Länge (kleiner 6,5 m). Dies ist somit ausreichend, einen Gegenverkehr zu organisieren. Da das Geh- und Fahrrecht für den Lieferverkehr des geplanten Raiffeisenmarktes südlich des BP-Gebietes geplant ist, ergibt sich hier ohnehin kein ständiger Verkehr. Somit sind hier auch Lösungen wie Ausweichstellen oder Ampellösungen denkbar. Die Organisation obliegt der Abstimmung von Grundstückseigentümer und Begünstigten, öffentlicher Verkehr findet hier nicht statt. Der Begriff „Nutzer“ wird ersatzlos aus der Festsetzung Nr. 15 gestrichen.
- Die Textpassage (Stand Entwurf) lautet wie folgt: *„Südlich des Plangebietes des BP H8 ist ebenfalls eine Stichstraße Richtung Westen an die Fürstenwalder Straße angeschlossen. Diese erschließt den Bereich des SO1 (ehemals Aldi, jetzt Getränke-Gröschke) und befindet sich im Privateigentum. Die Bereiche des GEE1 und des GEE3 haben über diese Stichstraße einen 2. Anschluß an das Verkehrssystem. Da dieser Bereich außerhalb des BP-Gebietes liegt, werden im BP H8 hierzu keine Festsetzungen getroffen.“* Mit „dieser Bereich“ ist die Stichstraße gemeint. Im Text wird umformuliert *„Da die Stichstraße außerhalb des BP-Gebietes liegt, werden im BP H8 hierzu keine Festsetzungen getroffen.“*. GEE3 ist im Planungsfortschritt zu SO5 geworden, GEE1 hat keinen direkten Anschluß an die Stichstraße mehr. Der Text der Begründung wird entsprechend umformuliert.
- Die Baulinie im Bereich SO3 (entlang der Fürstenwalder Straße) dient der Fassung des städtebaulichen Raumes im Stadteingangsbereich. Die Festsetzung wird beibehalten, die Begründung wird ergänzt.
- Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird wie vom LOS vorgeschlagen ergänzt.
- Die farbliche Darstellung der Baufelder für die Werbeanlagen ist in der Originalzeichnung mit hellblau gut zu erkennen (gegenüber einem graublau für den Bestand). Entsprechend hat auch W4 ein Baufeld. Da die Beteiligung gezeigt hat, daß hier beim Planlesen Irritationen auftreten können, wird für die Baufelder der Werbeanlagen eine prägnantere Farbe gewählt. Die Bezeichnung W1 usw. wird in Wb1 usw. geändert.
- Die Anregung zur Flächenbegrenzung der Werbeträger wird aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird ergänzt um die Zulässigkeit der max. Fläche der jeweiligen Werbeanlage, je Baufeld für Werbeanlagen (b x h) von 20 qm.
- Die Bemaßung in Bebauungsplänen ist grundsätzlich lediglich partiell. Bebauungspläne können grundsätzlich ohne Vermaßung bleiben. Für die planungsrelevanten geometrischen Bestandteile und die Übertragbarkeit der Festsetzungen in die Örtlichkeit zeichnet der ÖbVI (i.d.R. der Vermesser, der die Bebauungsplangrundlage erstellt hat.) Zur besseren Lesbarkeit der Pläne werden jedoch i.d.R. Maße im BP ausgewiesen. Zur Verbesserung dieser Lesbarkeit wird der Anregung des LOS gefolgt, es werden Maße an der Fürstenwalder Straße ergänzt.

Zu (2)

- Die Katasterangaben auf der Planzeichnung des BP entsprechen der durch den ÖbVI gelieferten Vermessungsgrundlage für den BP. Durch den ÖbVI wird nach Beendigung des Verfahrens bestätigt, daß der Katasterbestand dem Stand vom (hier 2018) entspricht. Die Änderung der Planungsgrundlage während des Planungsprozesses ist nur für gravierende Veränderungen, die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, notwendig. Dies ist für die angeführte Flurstücksteilung nicht der Fall. Es wird jedoch ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, daß Flurstück 274/1 während der Planaufstellung in die Flurstücke 606 und 607 geteilt wurde.
- Die farbliche Darstellung der Baufelder für die Werbeanlagen ist in der Originalzeichnung mit hellblau gut zu erkennen (gegenüber einem graublau für den Bestand). Da die Beteiligung gezeigt hat, daß hier beim Planlesen Irritationen auftreten können, wird für die Baufelder der Werbeanlagen eine prägnantere Farbe gewählt.



- In der textlichen Festsetzung Nr. 4 geht es beim angesprochenen Punkt um den Nachweis einer notwendigen Nahversorgung, nicht um eine Zuordnung zu bestimmten Gebieten. Der Begriff der „Nahversorgung“ ist auch im 1. Halbsatz des angesprochenen Teils der Festsetzung vermerkt. Die Festsetzung bleibt unverändert.

Zu (3)

- Die Zahlung des genannten Betrages für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist der Stadtverwaltung Beeskow durch den Hauptgrundstückseigentümer des BP-Gebietes bereits zugesichert worden. Dieser Fakt wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Beeskow vor Satzungsbeschuß rechtlich abgesichert. Der Vertrag mit Herrn Müller, Geschäftsführer der Ostbrandenburgische Bau u. Wohnen GmbH (OBW), Karl-Marx-Straße 11/12, 15517 Fürstenwalde (Beauftragter des Landkreises), wie von der uNB LOS vorgeschlagen, wird daran nachfolgend geschlossen, bevor der BP rechtskräftig wird. Dieser Aspekt wird in den Satzungsbeschuß aufgenommen. Aufgrund des Planungsfortschrittes (Überbuchung der von der uNB genannten Maßnahme) wird nunmehr die Maßnahme „Abriß ehemalige Stallanlage in Demnitz 2. RBA (stillgelegte Gebäudeteile, Fundamente, Sickergruben und Freiflächenbefestigungen) in der Gemarkung Demnitz, Flur 4, Flurstücke 266, 267 u. 268“ benannt. Der festgelegte Betrag von 106.930,00 Euro fließt in diese Maßnahme ein.
- Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer des BP-Gebietes und der Stadt Beeskow vor Satzungsbeschuß rechtlich abgesichert.
- Die Prüfung des vorgesehenen Ersatzhabitats erfolgt im 1. Halbjahr 2022. Bei festgestellter Eignung erfolgt die Aufstellung eines Maßnahmen- und Zeitplans für die Herstellung des Ersatzhabitats. Bei Feststellung, daß das geplante Ersatzhabitat ungeeignet ist, sind Alternativen beizubringen. Erst nach festgestellter Eignung des Ersatzhabitats und der Abstimmung des Maßnahmen- und Zeitplans mit der uNB LOS kann der BP in Rechtskraft versetzt werden. Dieser Aspekt wird in den Satzungsbeschuß aufgenommen.
- Wie vor beschrieben wird der BP erst nach Nachweis der beschriebenen Punkte 1. Bis 3. Der Stellungnahme in Kraft gesetzt. Dies wird in den Satzungsbeschuß aufgenommen.
- Ein entsprechender Hinweis zu den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen wird auf die Planzeichnung zum BP aufgenommen.

Zu (4)

- Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt:
- *Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung zum BP H8 im Rahmen der aktuellen Beteiligung:*
 - *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 Gesamtverkaufsfläche 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.*

Dies bestätigt die Ansichten der Stadt Beeskow zum Thema, die Planung kann mit den vorgenannten Ergänzungen in den Festsetzungen (Festsetzung der Gesamtverkaufsflächen in den Sondergebieten) zur Rechtskraft geführt werden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt ergänzt:
Fassung der textlichen Festsetzung Entwurf Oktober 2021:
„Innerhalb des Geltungsbereiches des SO2 können zusätzlich (über die festgesetzten 6.350 qm Verkaufsraumfläche hinaus) zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient und nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Beeskow zu beeinträchtigen.“
Fassung der textlichen Festsetzung März 2022:
„Innerhalb des Geltungsbereiches des SO2 können zusätzlich (über die festgesetzten 6.350 qm Verkaufsraumfläche hinaus) zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient, **die Notwendigkeit für die Versorgung nachgewiesen wird** und nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Beeskow zu beeinträchtigen.“
- Die Festsetzung Nr. 9 entspricht Z 2.13 (2) LEP HR. Eine weitergehende Festsetzung würde die Sortimentsmöglichkeiten für Aktionsware und z.B. Süßigkeiten ausschließen. Da das EKZ Nord neben dem Zentrum der wichtigste Einzelhandelsstandort für Beeskow ist, wird auf eine weitergehende Festsetzung verzichtet, Festsetzung Nr. 9 bleibt unverändert.
- Wie beschrieben, wird das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Beeskow" aus dem Jahr 2011 auszugsweise unter der Überschrift „planerische Vorgeschichte“ zitiert. Anders als die Fortschreibung von 2020 ist die Fassung 2011 dem BP nicht als Anlage beigefügt. Durch das Vorliegen der wesentlichen Aspekte beider Fassungen läßt sich somit die Planungsentwicklung und deren Hintergründe besser nachvollziehen.

Zu (5)

- Die Nutzungen im Plangebiet sind bis auf den Bereich SO3/SO4 weitestgehend vorhanden. Hierfür ist aus Sicht der Stadt Beeskow die Löschwasserversorgung im Bestand gegeben. Dies wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland in der Stellungnahme vom 12.03.2019 bestätigt. Durch den Träger des örtlichen Brandschutzes, hier die Stadt Beeskow, wird eine Absicherung des Grundschutzes erfolgen, u.a. durch die rechtliche Absicherung der allgemeinen Zugänglichkeit der genannten 4 Unterflurhydranten (Ringleitung EKZ). Zusätzlich notwendige Maßnahmen werden durch die Stadt Beeskow abgesichert. Für die geplanten Ergänzungsbauten ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren die Löschwasserversorgung nachzuweisen.



- Im BP werden über den Bestand hinaus keine öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch ist es weitgehend möglich, die innere Struktur der Sondergebiete den sich ständig ändernden Erfordernissen anzupassen, ohne die Festsetzungen des BP zu ändern. Es wird davon ausgegangen, daß im Bereich des weitgehend bebauten Bereichs des Plangebietes die notwendigen Regelungen zum Brandschutz, so auch zur verkehrstechnischen Erschließung für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge eingehalten wurden, da der Errichtung der baulichen Anlagen jeweils Bauantragsverfahren vorgegangen sind, hier die notwendigen Brandschutznachweise zu erbringen waren. Für neu zu entwickelnde Plangebiete sind in den kommenden Bauantragsverfahren die entsprechenden Brandschutznachweise zu erbringen, einschließlich der Stell- und Bewegungsflächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.
- Die Verbindung zwischen Flurstück 325 und dem Kreisverkehr ist mittlerweile bereits hergestellt worden (ähnlich der Darstellung in der Begründung zum BP-Entwurf S. 57 – unter Beibehaltung der Gebäudestruktur SO2). Im BP wird jedoch hierzu keine Festsetzung getroffen, um wie vorgenannt eine weitgehende Flexibilität im Plangebiet zu erhalten. Stell- und Bewegungsflächen für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sind im Rahmen der Bauantragsverfahren oder ggf. vertragliche Regelungen abzusichern.

Zu (6)

Die Stellungnahme der GL bestätigt im Grundsatz der im BP H8 aufgezeigten Sichtweise der Stadt Beeskow. Die geforderte Festsetzung der max. Gesamtverkaufsfläche in den einzelnen SO wird vorgenommen (SO 1 – 1.000 qm, SO 2 – 10.000 qm, SO3/4 - 3.500 qm, SO 5 – 1.500 qm). Die genannten Größen ergeben sich aus den Bestandsgrößen vorhandener Verkaufsflächen + möglicher Erweiterungen im Zusammenhang mit den festgesetzten Bauflächen unter Berücksichtigung der jeweils notwendigen Nebenflächen (z.B. Flächen für den ruhenden Verkehr). Für SO3 und 4 wird eine gemeinsame max. Größe festgesetzt, da diese funktional zusammenhängen, eine Teilung nur durch die vorhandene Freileitung der E.DIS Netz GmbH vorgenommen wurde.

Zu (7)

- Die Zahlung des genannten Betrages für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Eingriffsregelung) ist der Stadtverwaltung Beeskow durch den Hauptgrundstückseigentümer des BP-Gebietes bereits zugesichert worden. Dieser Fakt wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Beeskow vor Satzungsbeschluß rechtlich abgesichert.
- Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen (Artenschutz) werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Beeskow vor Satzungsbeschluß rechtlich abgesichert.
- Die Prüfung des vorgesehenen Ersatzhabitats (Artenschutz) erfolgt im 1. Halbjahr 2022. Bei festgestellter Eignung erfolgt die Aufstellung eines Maßnahmen- und Zeitplans für die Herstellung des Ersatzhabitats. Bei Feststellung, daß das geplante Ersatzhabitat ungeeignet ist, sind Alternativen beizubringen. Erst nach festgestellter Eignung des Ersatzhabitats und der Abstimmung des Maßnahmen- und Zeitplans mit der uNB LOS kann der BP in Rechtskraft versetzt werden. Dieser Aspekt wird in den Satzungsbeschluß aufgenommen.
- Zu allen Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der uNB LOS durchgeführt worden.
- Zum Gehölzbestand – Der Gehölzbestand der Nordspitze ist im BP zum Erhalt festgesetzt worden. Der Gehölzbestand im Bereich der Flächen für den ruhenden Verkehr ist insofern nicht gefährdet, daß auch bei Umstrukturierungen die Gehölze erhalten oder umgesetzt werden können. Eine Festsetzung zum Erhalt ist nicht vorgenommen worden, um eine größere Flexibilität bei der weiteren Entwicklung zu ermöglichen. Für die Hecke um das bestehende EKZ besteht derzeit im Grundsatz keine Gefährdung. Lediglich bei der Umsetzung des Geh- und Fahrrechts (geplante Erschließung für den Lieferverkehr für den geplanten Raiffeisenmarkt südlich des BP-Gebietes) ist ein geringer Verlust der Strukturen absehbar. Für hier ggf. notwendige Gehölzverluste ist durch den Grundstück-



seigentümer eine entsprechend Kompensation im Rahmen von Bauantragsverfahren/ im Rahmen der Ausführung beizubringen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow abgesichert. Gleiches gilt für das Feldgehölz (70 qm) nahe des Kreisverkehrs. Maßnahmen für diese Kompensation können im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Spree“ abgesichert werden (s. auch Umweltbericht).

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt nicht zu wesentlichen Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, es werden lediglich geringfügige Ergänzungen/ Veränderungen vorgenommen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist somit nicht notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit den Satzungsbeschluss zum BP H8 mit den genannten Auflagen zur Inkraftsetzung des BP fassen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes H8 soll für ein bereits durch Handelseinrichtungen geprägtes Gelände westlich der Fürstenwalder Straße Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung des Sonderstandortes „Einkaufszentrum Beeskow Nord/ Fürstenwalder Straße“ abzusichern und den überholten VEP H1 „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ (der jedoch lediglich eine Teilfläche des Plangebietes des BP H8 umfaßt) abzulösen. Somit wird der für Beeskow neben dem Stadtzentrum wichtige Handelsstandort des EKZ für die Zukunft abgesichert und die Entwicklungsmöglichkeiten hier definiert.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf Sondergebiete Handel (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Verkaufsflächen)/ Dienstleistungen und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen (die Höhenentwicklung der Baukörper orientiert sich am Bestand, im Bereich der 110kV-Freileitung müssen die notwendigen Abstände zu den Leitungsführungen beachtet werden).

Für das bereits bebaute Areal werden die vorhandenen Strukturen bei den Festsetzungen aufgenommen. Für die innere Erschließung werden Festsetzungen nur für bereits bestehende Verkehrswege und für eine Fahr-/ Gehrecht zugunsten eines zum BP H8 benachbarten Areals in den BP aufgenommen.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,88 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (sonstiges Sondergebiet - § 11 BauNVO; eingeschränktes Gewerbegebiet - § 8 BauNVO) festgesetzt. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Dies entspricht den geplanten Nutzungen und der Siedlungsstruktur von Beeskow in diesem Bereich (Handels- und Gewerbeflächen). Ziel ist im Wesentlichen, die Handelsstruktur in diesem Stadtbereich von Beeskow zu sichern. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten werden nur Nutzungen zugelassen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und die max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt.



Für die geplante Nutzung und Strukturierung des Gebietes ist es nicht notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue öffentliche Verkehrsflächen, abgehend von den bestehenden Verkehrsflächen, festzusetzen. Vorhandene Verkehrsflächen werden als solche festgesetzt. Für die Absicherung der Verkehrserschließung (Anlieferungsverkehr) eines benachbarten Areal wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Wesentliche Leitungen der Medienversorger werden nachrichtlich übernommen. Damit verbunden sind Schutzabstände bzw. Einschränkungen für Bebauungen.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten. Ein bereits vorhandener Handelsstandort wird in seinem Bestand gesichert und an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landschaftspflege

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage und des Charakters der beabsichtigten Nutzung überwiegend als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel und Dienstleistungen ausgewiesen (ca. 82 % der Plangebietsfläche, davon jedoch 4.704 qm mit Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung). Teile des Plangebietes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen (ca. 13 % der Plangebietsfläche).

Dies ergibt sich aus der bereits vorhandenen Struktur des Plangebietes. Ca. 2/3 des Plangebietes sind bereits bebaut, vorwiegend mit Einrichtungen des Einzelhandels. Ergänzend sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (Werkstatt für die Reparatur von Landwirtschafts-/ Gartengeräten/-maschinen, EWE-Niederlassung). Der Bereich der Tankstelle an der Fürstenwalder Straße wird ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Einteilung der Teilgebiete (SO, SO mit zulässigen gewerblichen Nutzungen und GEe) ergibt sich somit aus der Bestandssituation. Lediglich SO3 und SO4 sind bislang unbebaut.

Die geplante Nutzung im Plangebiet fügt sich somit in das Umfeld, den Städteingangsbereich mit den Handelseinrichtungen beidseits der Fürstenwalder Straße ein.

Da die Handelseinrichtungen hier dominieren, sind gewerbliche Nutzungen nur begleitend und somit nur mit einem Störgrad wie im Mischgebiet zulässig.

Im Plangebiet werden sowohl für die Sondergebietsflächen als auch für die Gewerbegebietsflächen die nach BauNVO höchstmöglichen Grundflächenzahlen festgesetzt – 0,8. Dies ge-



schieht mit dem Hintergrund, daß bereits weite Teile des Plangebietes mit diesem Nutzungsgrad bebaut sind, bislang unbebaute Bereiche nur als Sondergebiet festgesetzt werden und aufgrund der Festsetzung, daß bei letztgenanntem nur nicht zentrenrelevante Handelseinrichtungen zulässig sind und diese üblicherweise großflächig sind (> 1.500/ 2000 qm Verkaufsfläche), die hohe Versiegelungsgrade verursachen. Dieses vorgeprägte Areal mit einer hohen GRZ auszustatten führt auch dazu, daß nicht weitere unbebaute Bereiche als bebaubare Flächen ausgewiesen werden müssen.

Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
SO1	3.861	0,8	3.089	0.0	3.089
SO2	30.795	0,8	24.636	0.0	24.636
SO3	5.272	0,8	4.218	0.0	4.218
SO4	3.724	0,8	2.979	0.0	2.979
SO5	4.704	0,8	3.763	0.0	3.763
GEe1	2.988	0,8	2.390	0.0	2.390
GEe2	4.936	0,8	3.949	0.0	3.949
Summe	56.280		45.025	0.0	45.025
Öff. Verkehrsfläche	1.222		1.100*		1.100*
Priv. Verkehrsfläche	1.325		1.325**		1.325**
Summe Verk.fl.	2.547		2.425		2.425
Summe Gesamt	58.827		47.450		47.450

* Die ist im Bestand ca.90% versiegelt.

** Die Fläche ist im Bestand nahezu 100% versiegelt

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur im Plangebietsbereich, sowie der geplanten Nutzung wird für den gesamten Planbereich eine max. Gebäudehöhe festgesetzt – 58,00 m ü. NHN, das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe real von ca. 10,00 m bis 11,00 m. Eine Ausnahme hierzu ist das SO4, hier wird aufgrund der hier querenden 110kV-Freileitung eine max. Gebäudehöhe von 57,00 m ü. NHN festgesetzt das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe real von ca. 9,00 m bis 10,00 m. Die E.DIS Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung ausgesagt, *das der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 110-kV-Freileitung Storkow - Beeskow 3, Fürstenwalde - Beeskow 4, Mastfeld 110B/111B überkreuzt wird. 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.* Die minimale Leiterseilhöhe liegt lt. Zeichnung der E.DIS östlich des Kreisverkehrs. Das Gelände steigt in dieser Richtung lt. Topographischer Karte an. Die Geländehöhe im BP-Gebiet liegt im Osten im Bereich der 110kV-Leitung bei 48,00 m ü. NHN, die Leiterseilhöhe muß demnach hier bereits über 62,00 m ü. NHN liegen. Mit 5,00 m Abstand ergibt sich somit die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 57,00 m in diesem Bereich. Der vorgegebene 5,00m-Abstand zwischen Gebäude und Seil kann somit sicher eingehalten werden. SO4 entspricht dem in der Karte der E.DIS eingetragenen Schutzbereich + beidseitig 6,00 m. Die beidseitige Zunahme von 6,00 m gleicht ggf. vorhandene Ungenauigkeiten bei der Übereinanderlegung der Karten (Zeichnung e.dis, Vermessung BP) aus, somit kann auch hier in der Horizontalen der vorgegebene 5,00m-Abstand zwischen Gebäude und



Seil sicher eingehalten werden. Um die Sicherheit zu diesem Sachverhalt weiter zu erhöhen, wird dieser auch als Hinweis auf die Planzeichnung zum BP aufgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen/ -linien und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den vorgeprägten Standort und die vorgesehene Nutzung vorwiegend als Sondergebiet Einzelhandel angepasste GRZ von 0,8) bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen auch den Sachverhalt der Nichtüberbaubarkeit von im BP-Gebiet liegenden Hauptversorgungsleitungen.

Baugrenzen/ Baulinien berücksichtigen den baulichen Bestand, lassen jedoch hier auch Veränderungen zu.

Auch die Ausweisungen der Baugrenzen/ Baulinien im bislang unbebauten Bereich SO3/SO4 berücksichtigen den Sachverhalt, daß im Sonderstandort „EKZ“ vorwiegend großflächige Einzelhandelseinrichtungen Platz finden, für die im Stadtzentrum kein Angebot gemacht werden kann. Dabei wird mit den Festsetzungen des BP abgesichert, daß über den Bestand hinaus keine die Zentrumsentwicklung schädigenden zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet Ansiedlungsmöglichkeiten finden. Es wird lediglich die auch im LEP HR zugestandene Möglichkeit eingeräumt, daß innerhalb der SO, die nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen sind, zentrenrelevante Nutzungen als Nebensortimente zugelassen werden können, wenn der Anteil des zentrenrelevanten Nebensortimentes 10% der Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des SO2 können zusätzlich (über die festgesetzten 6.350 qm Verkaufsraumfläche hinaus) zentrenrelevante Nutzungen der Nahversorgung als Hauptsortimente zugelassen werden, sofern der Standort zur Versorgung von Wohngebieten dient und nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung nach Sortiment und Größenordnung nicht geeignet ist, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt der Stadt Beeskow zu beeinträchtigen.

Auf Anregung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, GL5 wurden die Festsetzungen um die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche in den einzelnen SO ergänzt (SO 1 – 1.000 qm, SO 2 – 10.000 qm, SO3/4 - 3.500 qm, SO 5 – 1.500 qm). Die genannten Größen ergeben sich aus den Bestandsgrößen vorhandener Verkaufsflächen + möglicher Erweiterungen im Zusammenhang mit den festgesetzten Bauflächen unter Berücksichtigung der jeweils notwendigen Nebenflächen (z.B. Flächen für den ruhenden Verkehr). Für SO3 und 4 wird eine gemeinsame max. Größe festgesetzt, da diese funktional zusammenhängen, eine Teilung nur durch die vorhandene Freileitung der E.DIS vorgenommen wurde.

Die Baulinie im Bereich SO3 (entlang der Fürstenwalder Straße) dient der Fassung des städtebaulichen Raumes im Stadteingangsbereich. Der öffentliche Verkehrsraum in diesem Bereich soll durch Gebäude begleitet werden, nicht durch Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die das Plangebiet querenden Hauptversorgungsleitungen werden bei der Ausweisung der Baufelder berücksichtigt, die Baufelder werden, wo notwendig, deshalb mit Einschränkungen belegt.

Für Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung werden gesonderte Baufelder ausgewiesen. Nur an diesen Standorten sind diese Werbeanlagen zulässig (max. 1 Anlage je Baufeld, max. ca. 10 m Bauhöhe, jeweils max. 20 qm Fläche (bxh)). Die Begründung für eine solche Zulässigkeit liegt darin, daß wesentliche Teile der Handelseinrichtungen in 2. Reihe zur Fürstenwalder Straße liegen und jeweils an den Zufahrten in das Gebiet entsprechende Informationen zum Vorhandensein der Handelseinrichtungen notwendig sind.

Nachweis Festsetzung max. Größe Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente



SO 2

Verkaufsraumflächen (zentrenrelevante Sortimente) Bestand

Nutzer	Verkaufsfläche (qm)	Zentrenrelevant (qm)
Rossmann	644	644
Tedi	1052	1052
Aldi	1022	1022
KIK	558	558
Thomas Philipps	1312	1312
Dänisches Bettenlager	616	*
EDEKA	1251	1251
NKD	326	326
Blumen Goldschmidt	47	47
Summe	6828	6212

(Angaben nach Aufstellung Fabrik No 40 Weiß&Faust Architekten Berlin, 14.02.2020)

* prozentuale Angaben der Aufteilung von Jysk (ehemals Dänisches Bettenlager , es erfolgt eine Umrechnung auf die derzeitige Verkaufsfläche von 616 qm, s. nachfolgende Tabelle

Sortiment	Fläche (qm)	Anteil von VK-Fläche (%)	zentrenrelevant = Z nicht zentrenrelevant = NZ
Kasse/Info	0,68	0,11	
Wegeflächen	225,15	36,55	
Schlafzimmermöbel	43,18	7,01	NZ
Wohnmöbel	162,38	26,36	NZ
Stuhlauflagen, Sitzkissen	1,42	0,23	Z
Spiegel, Flurmöbel	2,03	0,33	NZ
Aktionswaren	5,61	0,91	NZ
Korbmöbel	2,65	0,43	NZ
Kindermöbel	20,57	3,34	NZ
Probepetten	56,98	9,25	NZ
Badmöbel	1,42	0,23	NZ
Badaccessoires	1,79	0,29	Z
Badtextilien	3,51	0,57	Z
Küchenmöbel	0,49	0,08	NZ
Matratzen	1,72	0,28	NZ
Lattenroste	0,12	0,02	NZ
Matratzenzubehör	2,59	0,42	NZ
Teppiche	1,48	0,24	NZ
Fußmatten	0,68	0,11	Z
Oberbetten	12,57	2,04	Z
Schlafdecken	2,71	0,44	Z
Tagesdecken	2,09	0,34	Z
Kissen	17,12	2,78	Z
Zierkissen	5,17	0,84	Z
Saisonwaren (Camping,	3,7	0,6	NZ



Outdoor, Baumarkt, Garten..			
Bettwäsche	8,44	1,37	Z
Bettlaken	4,25	0,69	Z
Handtücher	4,44	0,72	Z
Jalousien	2,4	0,39	NZ
Lamellenvorhänge	0,49	0,08	NZ
Meterware	0,43	0,07	Z
Stilgarnituren	0,43	0,07	NZ
Decoschals	1,11	0,18	Z
Bilderrahmen	1,23	0,2	Z
Lampen	0,37	0,06	Z
Kleinwaren, Haushaltswaren	11,58	1,88	Z
Tischdecken	2,9	0,47	Z
Summe	615,88	99,98	
Summe NZ	308,24	79,03	
Summe Z	81,81	20,97	
Summe	390,05		
Summe NZ + einschl Anteil Wege, Kasse	486,71		
Summe Z + einschl Anteil Wege, Kasse	129,17		
	615,88		

Damit beträgt der zentrenrelevante Einzelhandel bei Jysk/ Dänisches Bettenlager im Bestand 21% der Gesamtverkaufsraumfläche = 130 qm.

Somit ergibt sich im Bestand im SO2 eine Verkaufsraumfläche für den zentrenrelevanten Einzelhandel von 6212 qm + 130 qm = 6.342 qm.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt entsprechend für den zentrenrelevanten Einzelhandel eine max. Verkaufsraumfläche von 6.350 qm fest.

SO1

Die textliche Festsetzung Nr. 3 setzt eine max. Verkaufsraumfläche für Getränkemarkte von 800 qm fest. Dies entspricht dem Bestand.

Über die vorgenannten Verkaufsraumflächen im SO1 und SO2 hinaus werden im Plangebiet keine weiteren Verkaufsraumflächen für den zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen, mit Ausnahme der Nutzung der „10%-Klausel“ im Bereich der nur für nicht zentrenrelevanten Handel zugelassenen Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 9).

Gestalterische Festsetzungen



Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO werden im Plangebiet im Zusammenhang mit der Aufstellung von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung vorgenommen. Zur Begründung s. o. vorheriger Punkt

Grünflächen

Im Plangebiet des BP H8 werden keine Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des Planungszieles, hier, am Sonderstandort „EKZ“ die Handelskonzentration außerhalb des Stadtzentrums weiter zu entwickeln, hier Standorte anzubieten, die aufgrund des Flächenangebotes im Stadtzentrum nicht angesiedelt werden können, werden die Ausweisungen im Plangebiet mit der höchstmöglichen Verdichtung vorgenommen, um nicht weitere unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Hier sind jedoch alle notwendigen Funktionen für die jeweilige Nutzung abzusichern (u.a. die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr, notwendige Vorrichtungen für die Niederschlagsbehandlung).

Für die nördlichen Gehölzstreifen im bislang unbebauten nördlichen Plangebietsbereich ist eine Erhaltungsfestsetzung in den BP aufgenommen worden.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (Ortseingangsbereich aus Richtung Fürstenwalde), direkt über die Fürstenwalder Straße, die auch als Hauptverkehrsstraße Richtung Stadtzentrum im FNP der Stadt Beeskow eingetragen ist.

Die an der Fürstenwalder Straße anliegenden Grundstücke besitzen keine Zufahrten von der Fürstenwalder Straße aus.

Von der Fürstenwalder Straße geht ca. mittig des Plangebietes eine Stichstraße in Richtung EKZ-Hauptgebäude, die bislang nahezu alle bereits im Plangebiet ansässigen Nutzungen erschließt. Diese Stichstraße ist in Privateigentum, jedoch öffentlich gewidmet. Entsprechend ist diese Straße im BP H8 als „private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet“ festgesetzt. Zwischen der Stadt Beeskow und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Regelungen zu den Details zur Nutzung und Unterhaltung dieser Straße getroffen worden. Genutzt werden kann die Straße allgemein für die Öffentlichkeit und durch die von der Straße erschlossenen Gewerbetreibenden/ Handelseinrichtungen.

Auf der Fürstenwalder Straße ist (außerhalb des Plangebietes des BP H8) für diese Erschließung eine Linksabbiegerspur eingerichtet.

Südlich des Plangebietes des BP H8 ist ebenfalls eine Stichstraße Richtung Westen an die Fürstenwalder Straße angeschlossen. Diese erschließt den Bereich des SO1 (ehemals Aldi, jetzt Getränke-Gröschke) und befindet sich im Privateigentum. Die Bereiche des SO5 haben über diese Stichstraße einen 2. Anschluß an das Verkehrssystem. Da diese Stichstraße außerhalb des BP-Gebietes liegt, werden im BP H8 hierzu keine Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet des BP H8 befindet sich der 4. (westliche) Arm des Kreisverkehrs am Stadt- eingang aus Richtung Fürstenwalde (als öffentliche Straßenverkehrsfläche im BP H8 festgesetzt). Dieser ist bislang funktionslos. Mit der Weiterentwicklung des „EKZ Fürstenwalder Straße“ soll dieser Arm des Kreisverkehrs aktiviert werden und die innere Erschließung des Handelszentrums verbessern, die Erschließung des nördlichen, noch unbebauten Bereichs absichern und über ein im BP H8 festgesetztes Geh- und Fahrrecht den Lieferverkehr für den südwestlich des Plangebietes geplanten Raiffeisen-Baumarkt absichern (hierzu ist von



der Stadt Beeskow ein weiterer Bebauungsplan geplant). Die oben erwähnte Stichstraße südlich des BP H8 soll für den Raiffeisen-Baumarkt nur den Pkw-Verkehr zulassen.

Im Plangebiet des BP H8 sind bereits ca. 2/3 der Fläche vorwiegend mit Einzelhandelseinrichtungen bebaut. Entsprechend sind hier bereits die Verkehrsströme und die Flächen für den ruhenden Verkehr organisiert. Die vorhandenen Strukturen sind für den aktuellen Ausbaustand ausreichend, jedoch sind durch die angestrebte Entwicklung Verbesserungen notwendig. Dem dient die bereits oben erwähnte Aktivierung des 4. Armes des Kreisverkehrs.

Das Plangebiet des BP H8 ist durch reinen Zielverkehr gekennzeichnet. Verkehrsbewegungen in das Plangebiet sind gleich den Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet. Über das Plangebiet erfolgen keine Transitverkehrsbewegungen.

Die Fürstenwalder Straße als Hauptverkehrsstraße kann augenscheinlich die Erschließungsfunktion für das Gebiet des BP H8 ausreichend erfüllen. Es ist davon auszugehen, daß die Erweiterung der Handelsflächen durch die Aktivierung des 4. Armes des Kreisverkehrs nicht dazu führt, daß die Fürstenwalder Straße ihre Erschließungsfunktion nicht mehr erfüllen kann (wesentliche Behinderungen des Verkehrsflusses sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten).

Zur inneren Erschließung des BP-Gebietes (BP H8) trifft der BP keine Festsetzungen. Hier soll die bisher vorhandene Flexibilität erhalten bleiben.

Beispielhaft zeigen die nachfolgenden Bilder Möglichkeiten der Entwicklung im Bereich des EKZ-Hauptgebäudes und des nördlichen Plangebietsbereichs und die damit verbundene Aktivierung des 4. Arms des Kreisverkehrs.



Bild – Alternative der Erschließung vom Kreisverkehr aus bei Beibehaltung der Gebäudestruktur im SO 2 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 07.06.2018)



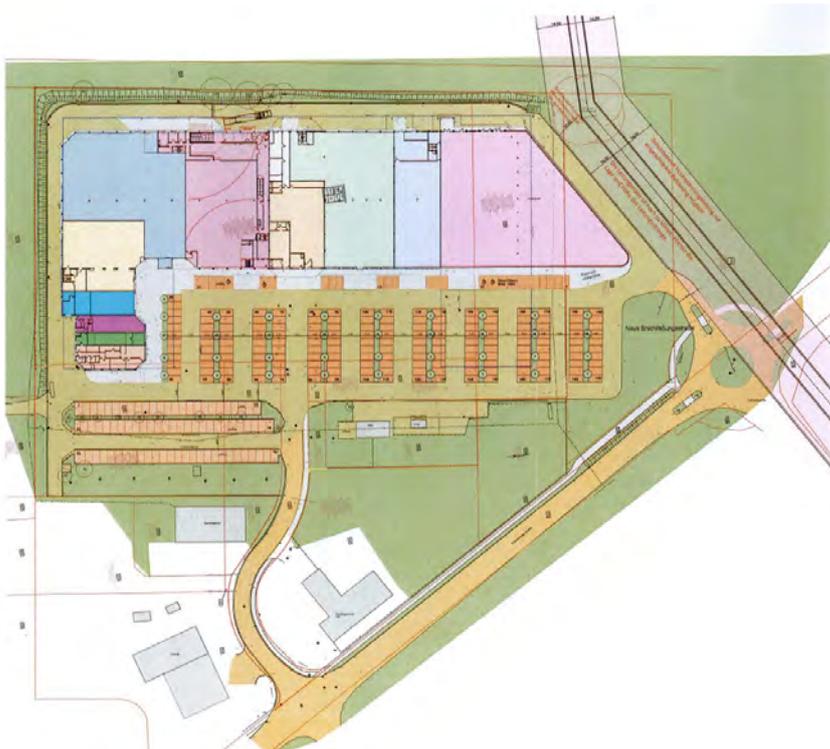


Bild – mögliche Entwicklung SO2 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 07.06.2018)

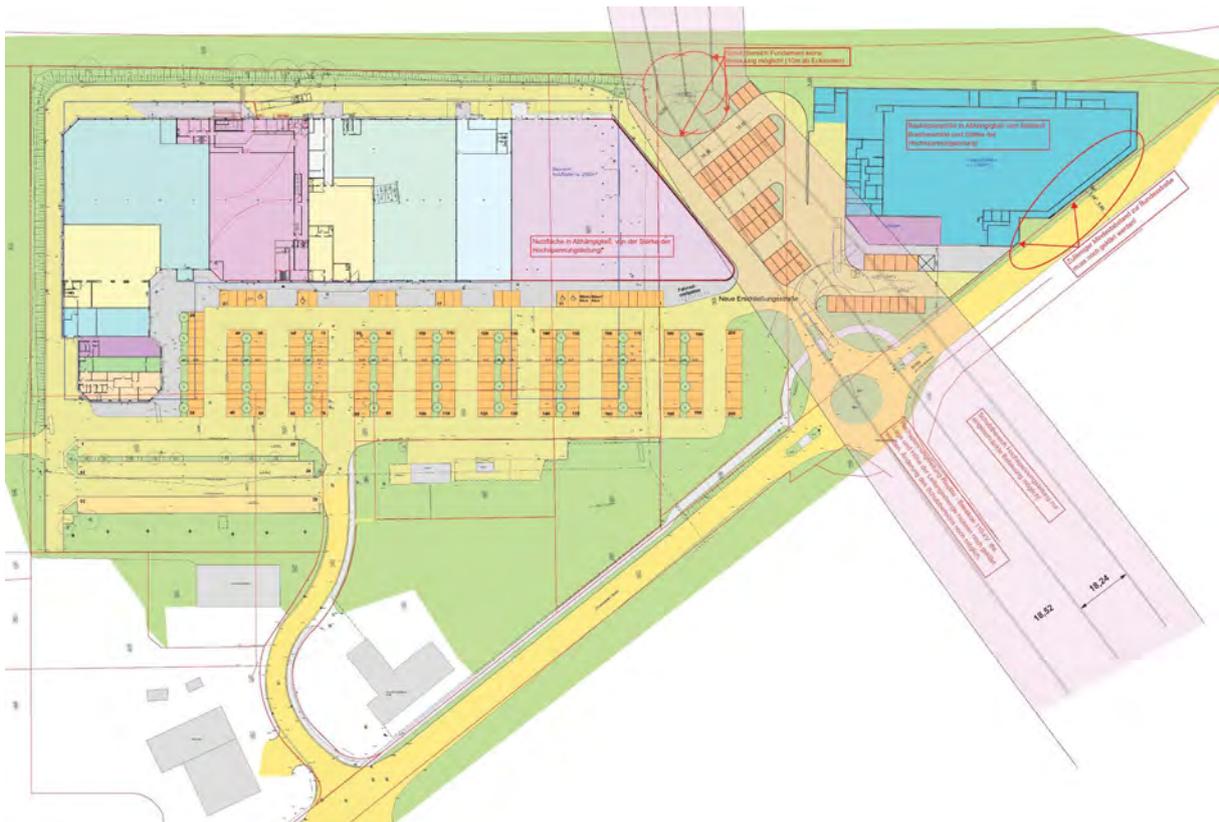


Bild – mögliche Entwicklung SO2, SO3, SO4 (Fabrik No 40 Weiss&Faust, Berlin, 09.2019)

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Vornutzung im Plangebiet und der Lage an der Fürstenwalder Straße grund-



sätzlich gesichert ist. Durch die Kapazitäten der geplanten Entwicklung der Handelsflächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe).

Die querende Hauptleitungen (110kV-Leitung, Trinkwasserversorgungshauptleitung DN 200 PVC) sind in der Planzeichnung des BP H8 vermerkt. In den Festsetzungen zu den Baufeldern ist darauf entsprechend Rücksicht genommen worden.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. H8 anfallendes Niederschlagswasser kann mit Ausnahme der oben beschriebenen Einleitung in den Luchgraben nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist somit darüber hinaus auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da mit der Planung eine Versiegelung vorbereitet wird, die im Wesentlichen im Bereich der südlichen Fläche (ca. 2/3 des Plangebietes) dem Bestand entspricht, die Niederschlagswasserbehandlung hier nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend abgesichert ist, ist insbesondere im nördlichen Drittel des Plangebietes die Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort abzusichern. Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades sind hier Versickerungsbauwerke/ -anlagen zu erwarten, da eine reine Versickerung über die Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichen wird.

Sollte die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke notwendig werden, so bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 66 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

Löschwasser

Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes (*Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland*) ist die Löschwasserversorgung Grundschutz Einkaufszentrum Beeskow; Fürstenwalder Straße gesichert – Die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes im Umfeld des Einkaufszentrums Fürstenwalder Straße in Beeskow erlaubt die Entnahme von 96 m³/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 m³/h entnommen werden. Vor der Einfahrt zum Einkaufszentrum an der Tankstelle befindet sich ein weiterer Hydrant, an dem ebenfalls 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen. Bei Erweiterung der Handelsflächen ist dieses System entsprechend anzupassen. (s. auch Kapitel II.1.2 „Planverfahren, Stellungnahme des LOS Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz , Sachgebiet vorbeugender Brandschutz)

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt westlich der Fürstenwalder Straße im Ortseingangsbereich und gehört zum Stadtbereich nördlich der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Der Bereich ist durch weite gewerbliche Gebiete geprägt, jedoch auch durch eine Reihe von Wohnquartieren (Eigenheimbau und Mietwohnungsbau – zwischen Bahnlinie und Bereich nördlich



„Kurzer Weg“; zwischen Bahnlinie und „Am Spanplattenwerk“; an der „Radinkendorfer Straße“, vorwiegend östlich davon - Ackerweg, Tränkeweg, Waldweg, Wiesenweg).

Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen zwischen:

Plangebietsgrenze BP H8 und Wohnbebauung Kurzer Weg = ca. 290 m;

Plangebietsgrenze BP H8 und Wohnbebauung Raßmannsdorfer Straße = ca. 200 m;

Andere Handels- und Gewerbeeinrichtungen dieses Stadtraumes befinden sich in geringerer Entfernung zu den genannten Wohnnutzungen.

Ein einzelnes Grundstück mit Wohnnutzung befindet sich gegenüber dem Grundstück des ehemaligen Aldimarktes, jetzt Getränke-Gröschke.

Nordöstlich des BP H8 befindet sich in ca. 300m Entfernung der Ortsteil Neuendorf. Im Bestand sind hier die Handelsnutzungen (einschließlich Anlieferung) ca. 400 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt, durch die beabsichtigte Entwicklung rücken Handelseinrichtungen bis auf ca. 360 m an die Wohnbebauung heran.

Aus benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, Freizeit- und Sporteinrichtungen) sind keine Emissionen bekannt, die Festsetzungen zum Schutz vor Emissionswirkung auf das Plangebiet erfordern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 26.03.2019 zum **Immissionsschutz** wie folgt Stellung genommen:

- **Sachstand** - Mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums, für die Errichtung eines neuen Einzelhandelbetriebes sowie für die Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dafür sollen gemäß § 11 BauNVO drei sonstige Sondergebiete „Einzelhandel und Dienstleistungen“ und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- südlich von einer ca. 30 – 35 m breiten Freifläche und anschließend gewerbliche Nutzung bzw. Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 11 und 12), die im FNP Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt sind

- westlich von der Fürstenwalder Straße und anschließend gewerbliche Nutzung/Einzelhandel bzw. einem einzelnen Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 7a), die im FNP Beeskow als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt sind

- nördlich und östlich von Freiflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Handel“, als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des FNP Beeskow (70. Änderung).

- **Stellungnahme** - Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von gemischt genutzter Bebauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) umgeben. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) für Verkehrslärm, 45 dB(A) für Gewerbelärm. In unmittelbarer Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen ist mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE1) sowie im Anschluss die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) geplant. Durch die Planung muss sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel aller Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte (IRW) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. Grundsätzlich kann der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete mit Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebieteniveau sowie der sonstigen Sondergebiete aufgrund der sich darstellenden Entfernungen zu schutzbedürftigen Nutzungen gefolgt werden. Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 kann auch vereinfacht entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL, 2014 erfolgen („ ... sind nur



solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.“).

Hinweise für den Umweltbericht - Im Umweltbericht sind die auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft bezogenen Wirkungen zu erörtern und zu bewerten. In der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch sollten die Erwartungen zum Schutzanspruch gegenüber Geräuschen der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen in der Fürstenwalder Straße dargelegt werden. Der Umweltbericht erfordert aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen, wenn die durch den Bebauungsplan in den eingeschränkten Gewerbegebieten als zulässig bestimmten Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt es im Umweltbericht darzulegen.

Das Plangebiet des BP H8 liegt im Einwirkungsbereich der Fürstenwalder Straße– s. nachfolgende Ausschnitte aus der Lärmkartierung 2012.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB hat das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 13.01.2022 zum **Immissionsschutz** wie folgt Stellung genommen:

- **Sachstand** - Mit dem Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße" der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Einkaufszentrums, für die Errichtung von neuen Einzelhandelbetrieben sowie für die Sicherung und Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dafür sollen gemäß § 11 BauNVO fünf sonstige Sondergebiete "Einzelhandel und Dienstleistungen" und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- südlich von einer ca. 30 – 35 m breiten Freifläche und anschließend gewerbliche Nutzung bzw. Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 11 und 12), die im FNP Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt sind
- westlich von der Fürstenwalder Straße und anschließend gewerbliche Nutzung/Einzelhandel bzw. einem einzelnen Wohngebäude (Fürstenwalder Straße 7a), die im FNP Beeskow als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt sind
- nördlich und östlich von Freiflächen

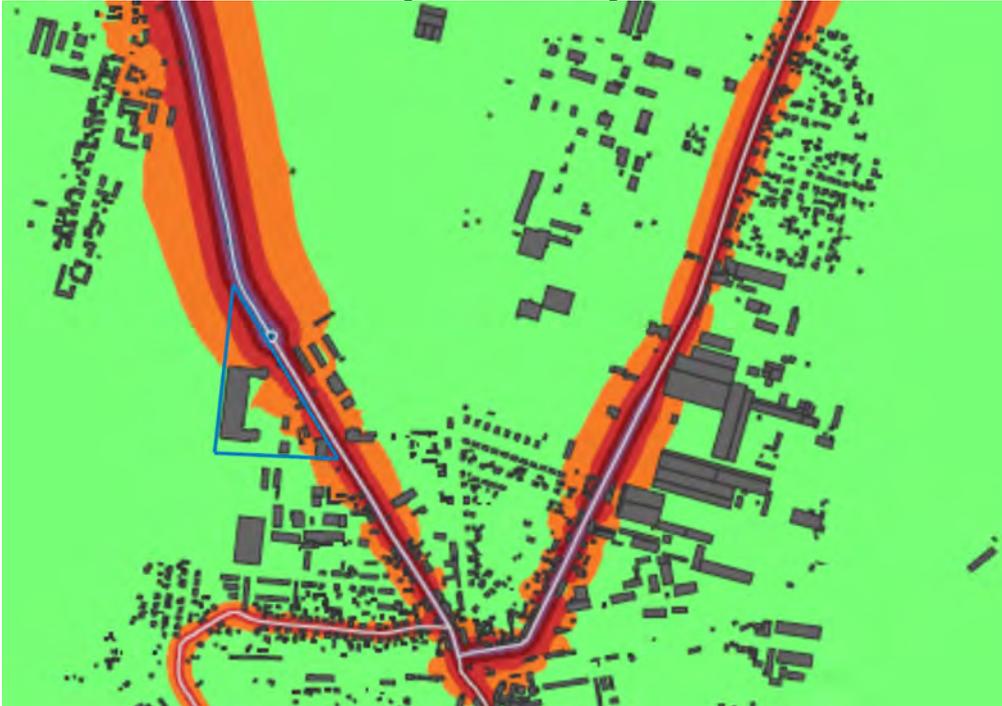
Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Handel“, als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Planung kann nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des FNP Beeskow (70. Änderung).

Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 26.03.2019 eine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

- **Stellungnahme** – Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße", Stand Oktober 2021, keine Bedenken. Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme des LfU, Belang Immissionsschutz, zur Einschränkung des Störpotenzials wurden in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Die dazu getroffenen textlichen Festsetzungen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen außerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Den Ausführungen in der Begründung (11. 3.1.3) sowie im Umweltbericht (Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft) kann gefolgt werden.



Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP H8 auf:



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; blaue Linie = Plangebietsgrenze BP H8

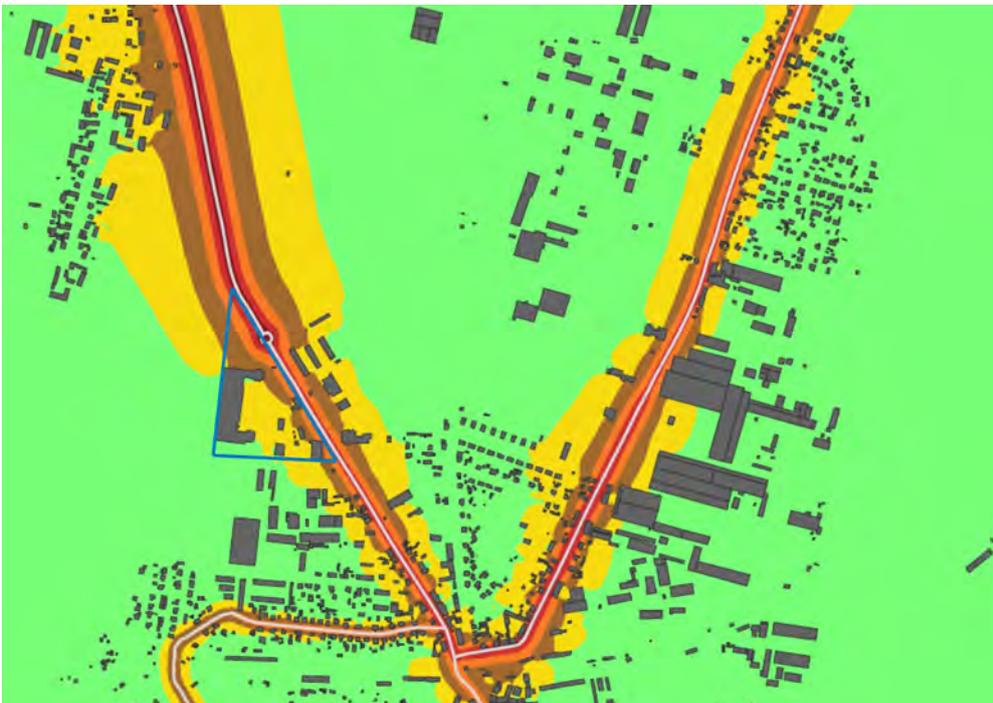


Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)

>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70 - 75
>	75

Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)

>	45 - 50
>	50 - 55
>	55 - 60
>	60 - 65
>	65 - 70
>	70



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; blaue Linie = Plangebietsgrenze BP H8



Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. - Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), für den BP H8 gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aufgrund der Nutzungen (Sondergebiet Einzelhandel, eingeschränktes Gewerbegebiet) liegt keine besondere Schutzbedürftigkeit vor.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist somit zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des BP H8 durch den Verkehr auf der Fürstenwalder Straße lediglich direkt an der Straße Überschreitungen der Richtwerte am Tag möglich sind.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass im BP-Gebiet des H8 durch den Verkehr auf der Fürstenwalder Straße lediglich direkt an der Straße Überschreitungen in der Nacht möglich sind. Dem ist jedoch nur ggf. Anlieferungsverkehr für die weiter im Gebiet liegenden Handelseinrichtungen ausgesetzt.

Es sind keine weiteren Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im BP H8 erforderlich.

Im Plangebiet selbst sind für die geplanten Nutzungen keine Festsetzungen zum Schutz gegen Emissionen notwendig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind somit auch keine weiteren Untersuchungen (Gutachten) zum Immissionsschutz notwendig.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate:



Gebiets-Nr.	Größe (m ²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m ²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m ²)
SO1	3.861	0,8	3.089	0.0	3.089
SO2	30.795	0,8	24.636	0.0	24.636
SO3	5.272	0,8	4.218	0.0	4.218
SO4	3.724	0,8	2.979	0.0	2.979
SO5	4.704	0,8	3.763	0.0	3.763
GEE1	2.988	0,8	2.390	0.0	2.390
GEE2	4.936	0,8	3.949	0.0	3.949
Summe	56.280		45.025	0.0	45.025
Öff. Verkehrsfläche	1.222		1.100*		1.100*
Priv. Verkehrsfläche	1.325		1.325**		1.325**
Summe Verk.fl.	2.547		2.425		2.425
Summe Gesamt	58.827		47.450		47.450

* Die ist im Bestand ca.90% versiegelt.

** Die Fläche ist im Bestand nahezu 100% versiegelt

Da die GRZ mit 0,8 festgesetzt wurde, ist eine Überschreitung aufgrund § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen nicht möglich.

Plangebietsgröße = 58.827 qm

Im Bestand vorhanden sind:

Gebäudeflächen	12.841 qm
Versiegelte überdachte Flächen	960 qm
Gewächshäuser	346 qm
Versiegelte Flächen	22.610 qm
<u>Unversiegelte Flächen</u>	<u>22.070 qm</u>
Summe	58.827 qm

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 36.757 qm.

Summe mögliche Versiegelung Planung	47.450 qm
- Versiegelung im Bestand	36.757 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	10.693 qm

Durch die geplante Entwicklung ist nicht mit dem Verlust einer Waldfläche zu rechnen.

Durch die geplante Entwicklung sind geringfügig Gehölzverluste zu erwarten. Die Gehölze im nördlichen Randbereich sind zum Erhalt festgesetzt. Die Heckenstrukturen um das „EKZ-Hauptgebäude“ können aufgrund der zu erwartenden Entwicklungen nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Alleebäume entlang der Fürstenwalder Straße befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine Gefährdung dieser Bäume durch neue Grundstückserschließungen kann ausgeschlossen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 3 vorhandenen Anbindungen (4. Arm des Kreisverkehrs, bestehende Stichstraße in das Plangebiet ca. in der Mitte, bestehende Straße südlich des Plangebietes).



Für den Artenschutz werden neben Bauzeitenregelungen folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB LOS getroffen:

Entsprechend Artenschutzbericht ist für die Zauneidechse ein Ausgleichshabitat vorzubereiten. Seitens der Stadt Beeskow wird hierfür das Flurstück 745 der Flur 3 Gemarkung Beeskow vorgeschlagen. Entsprechend Vorabstimmung mit der uNB LOS muß das Areal vorab auf Eignung geprüft werden, sowie ob die dortigen Flächen und Gehölzstrukturen von anderen Arten (z.B. Brutvögel) genutzt werden und ob diese Arten durch die geplante Habitataufwertung beeinträchtigt werden können. Diese Prüfung kann allerdings erst in der nächsten Brutperiode 2022 März - Mitte Juni und erst wieder zur Aktivitätszeit der Eidechsen März bis Mitte Mai 2022 durchgeführt werden. Sollte die Prüfung ergeben, daß die Maßnahme ungeeignet ist, ist in Abstimmung mit der uNB LOS eine geeignete alternative Maßnahme festzulegen.

Zur Bewertung einzelner Bereiche s. Punkt 2.4 „Natur und Landschaft“ und Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung).

Zum Artenschutz s. auch Anlage „Artenschutzfachbeitrag“ in der Anlage 2 zum Umweltbericht.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Sicherung und Weiterentwicklung des EKZ Fürstenwalder Straße planerisch vorbereiten.

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des Plangebietes des BP Nr. H8 im Wesentlichen als Sonderbaufläche Handel und zum geringeren Teil als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Entlang der Fürstenwalder Straße und an der nördlichen Spitze sind Grünflächen ohne weitere Spezifikationen ausgewiesen. Es sind hier auch keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgesehen.

Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP H8 in Teilen nicht überein. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung des BP H8 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (70. Änderung), die die Ausweisungen des FNP und die Festsetzungen des BP H8 in Übereinstimmung bringen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Einbindung in die Umgebungsnutzungen, der bereits im Plangebiet vorhandenen und der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz/ Immissionsschutz zu ergreifen.

Durch das Vorhaben werden keine Lärmemissionen erzeugt, die zu notwendigen Festsetzungen im BP H8 führen. Dies deckt sich mit der Einschätzung des Landesamtes für Umwelt (Stellungnahmen vom 26.03.2019 und 13.01.2022 – u.a. „ Der Umweltbericht erfordert aus



immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen, wenn die durch den Bebauungsplan in den eingeschränkten Gewerbegebieten als zulässig bestimmten Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt es im Umweltbericht darzulegen.“; Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. H 8 "EKZ Fürstenwalder Straße", Stand Oktober 2021, keine Bedenken.)

Regenwasser

Das Plangebiet ist an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen, das im Bestand die anfallenden Niederschlagsmengen in den nahegelegenen Luchgraben einleitet (s. wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Oder-Spree vom 09.01.1996). Darüber anfallende Niederschlagswasser sind vor Ort der Versickerung zuzuführen. Für ca. 2/3 der Plangebietsfläche ist dies im Bestand bereits Realität. Der lt. Planung möglichen Versiegelung von 47.450 qm steht eine vorhandene Versiegelung von 36.757 qm gegenüber. Die mögliche Mehrversiegelung von 10.693 qm konzentriert sich im Wesentlichen auf das nördliche Plangebietsdrittel. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung nachzuweisen.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP H8 ist durch die Lage an der Fürstenwalder Straße, durch vorhandene Medien in der Straße und durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet und die hierfür vorhandene Medienversorgung grundsätzlich gesichert. Durch die Erweiterung der bebaubaren Flächen und tlw. Neustrukturierung wird es notwendig werden innerhalb des Plangebietes neue Versorgungsleitungen zu verlegen. Hierfür werden durch den BP H8 jedoch keine Vorgaben gemacht. (s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind keine neuen öffentlichen Verkehrswege abgehend von der Fürstenwalder Straße notwendig. Der Bestand an vorhandenen Verkehrsflächen wird im BP H8 festgesetzt. Für die innere Erschließung des Plangebietes werden darüber hinaus keine Vorgaben gemacht. Einzige Ausnahme dazu ist die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten einer südlich zum BP angrenzenden Fläche. Hier soll der Lieferverkehr zum geplanten Raiffeisen-Baumarkt abgesichert werden.

Die Fürstenwalder Straße ist eine Hauptstraße im Verkehrssystem der Stadt Beeskow und nimmt den Verkehr Richtung Fürstenwalde, zu den verschiedenen Handels- und Gewerbeeinrichtungen im Norden der Stadt Beeskow auf. Zum EKZ ist im Bereich der Zufahrtsstraße bereits eine Linksabbiegerspur in der Fürstenwalder Straße vorhanden. Für die Erweiterung der bebaubaren Fläche im Norden des Plangebietes wird der 4. Arm des vorhandenen Kreisverkehrs aktiviert.

Durch die Sicherung des Bestandes im BP H8 als auch durch die Erweiterung im Norden ist derzeit nicht zu erkennen, daß das vorhandene Verkehrssystem den durch die Einrichtungen im Plangebiet des BP H8 erzeugten Verkehr nicht aufnehmen kann.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, eine innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandene, durch Einzelhandelseinrichtungen geprägte Fläche im Bestand zu sichern und zu entwickeln und neue Einzelhandelsflächen (nördlicher Plangebietsbereich) zu etablieren. In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow und dem LEP HR sind Erweiterungen nur für nicht zentrenrelevante Sortimente möglich. Die Entwick-



lung erfolgt auch unter dem Hintergrund, daß das Stadtzentrum von Beeskow keine größeren Flächen für den Einzelhandel anbieten kann.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch eine Mehrversiegelung) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem für einen bereits vorhandenen Standort Planungssicherheit geschaffen wird und Entwicklungsoptionen angeboten werden. Durch die GRZ von 0,8 wird einem weiteren Flächenverbrauch für Siedlungstätigkeit vorgebeugt.

Durch den Bebauungsplan Nr. H8 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP ist mit einer max. Versiegelung folgender Flächen zu rechnen:

SO 1

Größe SO 1 3.861qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 3.861qm = 3.089 qm

SO 2

Größe SO 2 30.795 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 30.795 qm = 24.636 qm

SO 3

Größe SO 3 5.272 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 5.272 qm = 4.218 qm

SO 4

Größe SO 4 3.724 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 3.724 qm = 2.979 qm

SO 5

Größe SO 5 4.704 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 4.704 qm = 3.763 qm

GEe 1

Größe GEe 1 2.988 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 2.988 qm = 2.390 qm

GEe 2

Größe GEe 2 4.936 qm
Zul. GRZ 0,8 (keine zulässige Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO) x 4.936 qm = 3.166 qm

Verkehrsfläche

Öff. Verkehrsfläche 1.222 qm
Zu ca. 90 % im Bestand versiegelt 1.100 qm

Priv. Verkehrsfläche 1.325 qm
Zu ca. 100 % im Bestand versiegelt 1.325 qm

Versiegelungsfläche gesamt 47.450 qm

Summe mögliche Versiegelung Planung	47.450 qm
- Versiegelung im Bestand	36.757 qm
Ergibt eine Mehrversiegelung von	10.693 qm



Durch den Abzug der Bestandsversiegelung von 36.757 qm ergibt sich für das Plangebiet des BP H8 eine Mehrversiegelung von 10.693 qm. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ergeben sich keine möglichen Minderungen z.B. durch Festsetzungen von durchlässigen Flächenbefestigungen.

Somit sind Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden außerhalb des Plangebietes notwendig (s. Umweltbericht Anlage 1 zur Begründung).

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Möglichkeiten für die Anordnung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen. Bei einem Ansatz von 10,- €/ qm Mehrversiegelung ergibt dies eine Summe von 106.930,- € für die Verwendung für naturschutzfachliche Maßnahmen, die als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet werden können. Da die Stadt Beeskow keine Maßnahme innerhalb ihrer Gemarkung anbieten kann, ist der Betrag für eine überregionale mit der uNB LOS abgestimmte Maßnahme zur Verfügung zu stellen. (s. auch Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung)

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von Gehölzen zu rechnen. (s. Umweltbericht). Dies betrifft insbesondere die Heckenstrukturen um das „EKZ-Hauptgebäude“ und eine Feldgehölzfläche in der Nähe des Kreisverkehrs.

Die Heckenstrukturen am „EKZ-Hauptgebäude“ konnten nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da

- im Norden Erweiterungspläne ermöglicht werden sollen (s. auch o. Skizzen Planungsvarianten)
- im Westen eine ausreichend große Fläche für den Zulieferungsverkehr (auch für den geplanten Raiffeisen-Baumarkt – festgesetztes Geh- und Fahrrecht im BP) gesichert werden muß
- und nach Süden die Durchführung des Anlieferungsverkehrs für den geplanten Raiffeisen-Baumarkt südlich des BP H8 gesichert werden muß.

Bis auf den letzten Punkt sind die Umsetzungen derzeit nicht absehbar, d.h. es ist nicht zwingend von einem Verlust dieser Strukturen auszugehen. Auch im Süden kann ggf. ein erheblicher Teil der Hecke erhalten bleiben.

Gleiches gilt zur Zeit auch für die Feldgehölzfläche.

Bei Verlust ist eine entsprechende Kompensation außerhalb des BP-Gebietes vorzunehmen (s. auch Umweltbericht).

Die Stellflächen östlich des am „EKZ-Hauptgebäudes“ sind durch Gehölze gegliedert. Im Rahmen der Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, können die Stellflächen in geänderter Weise neu errichtet werden. Es besteht dann die Möglichkeit, dass es zum Verlust der Begrünungen zwischen den Stellflächen kommt. Aufgrund der Vorgaben für Einzelhandels-einrichtungen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen die Stellflächen innerhalb der Sondergebietsflächen abgesichert werden. Neu anzulegende Stellflächen werden in adäquater Weise mit Begleitgrün errichtet. Ein Ersatz des möglichen Verlustes der Grünflächen zwischen den Stellplätzen ist nicht vorgesehen, da das künftige Begleitgrün den Verlust kompensiert. Artenschutzrechtliche Belange müssen unabhängig von der Eingriffsregelung beachtet werden.

Auch für sonstige Ziergehölze insbesondere unweit der Fürstenwalder Straße, welche unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben angelegt wurden, besteht kein Kompensationserfordernis, da es sich um nicht heimische Gehölze handelt.

Bereits vorhandene Verkehrsstrassen der Umgebung werden mitgenutzt. Eine Erweiterung/ Neuordnung des öffentlichen Verkehrswegesystems im Plangebiet ist nicht notwendig.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, befindet sich auch nicht in der Nähe zu solchen. Die Nutzungen im Plangebiet und die große Entfernung zu den Schutzgebieten mit weiteren Siedlungslagen zwischen dem Plangebiet des BP H8 und den Schutzgebieten



ergeben, daß keine nachteiligen Folgen aus den Entwicklungen im BP-Gebiet zu erwarten sind.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Artenschutzbericht in der Anlage 2 zum Umweltbericht.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist. Entsprechend ist kein Waldumwandlungsverfahren notwendig.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche Plangebiet 58.827 qm

Davon:

- | | |
|--|-----------|
| ▪ Sondergebiet (§ 11 BauNVO) | 48.356 qm |
| ▪ Davon mit möglicher gewerblicher Nutzung | 4.704 qm |
| ▪ Eingeschränktes Gewerbegebiet | 7.924 qm |
| ▪ Verkehrsfläche | 2.547 qm |
| ▪ Davon Öffentl. Verkehrsfläche | 1.222 qm |
| ▪ Davon Priv. Verkehrsfläche | 1.325 qm |

Geplante Nutzungen

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen

Sonstiges Sondergebiet mit möglicher gewerblicher Nutzung – Zweckbestimmung Einzelhandel und Dienstleistungen erweitert durch gewerblichen Nutzungen mit einem maximalen Störgrad analog Mischgebiet

Eingeschränktes Gewerbegebiet – maximaler Störgrad analog Mischgebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP H8 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie für den Artenschutz notwendig. (s. Anlage 1 – Umweltbericht)

Dies betrifft insbesondere den Ausgleich für **Eingriffe in das Schutzgut Boden**. Bei dem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und so eine bebaubare Fläche von insgesamt 47.450 m² ermöglicht. Davon sind bereits 36.757 m² bebaut und auch naturschutzfachlich ausgeglichen. Somit ergibt sich eine zusätzliche Bebauung von 10.693 m² die naturschutzfachlich kompensiert werden müssen. Der Stadt Beeskow stehen keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird die Kompensation durch eine zweckgebundene Zahlung erfolgen. Als Ersatz für die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist eine Beteiligung an einer Realkompensation in Höhe von 106.930,00 Euro (netto) für Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen eines Objektes, das im Entsiegelungskataster des Landkreises Oder-Spree aufgeführt ist, zu entrichten. Bei dem Abbruchobjekt handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage in Demnitz 2. RBA (stillgelegte Gebäudeteile, Fundamente, Sickergruben und Freiflächenbefestigungen) in der Gemarkung Demnitz, Flur 4, Flurstücke 266, 267 u. 268. Die Umsetzung der Maßnahme ist vertraglich zwischen den Vertragspartnern, Herrn Müller, Geschäftsführer der Ostbrandenburgische Bau



u. Wohnen GmbH (OBW), Karl-Marx-Straße 11/12. 15517 Fürstenwalde (Beauftragter des Landkreises) und der Stadt Beeskow (Eingriffsverursacher) zu regeln. Die Höhe der Zahlung ergibt sich aus der ermittelten Eingriffsfläche (10.693 m²). Für die durch den B-Plan mögliche Überbauung werden als Kompensationssumme pro Quadratmeter überbaute Fläche 10,00 Euro (nach HVE) zugrunde gelegt, wodurch sich ein Gesamtbetrag von 106.930,00 Euro ergibt.

Für den möglichen **Verlust von Gehölzen** sind Kompensationen außerhalb des BP-Gebietes vorgesehen. Sollte es zum Verlust von Gehölzstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen, werden die Gehölzstrukturen durch die Neupflanzung flächiger Gehölzgruppen mit standortgeeigneten, heimischen Gehölzarten im Verhältnis von 1 : 1 durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ im Verbandsgebiet ersetzt. Dem Verband stehen dafür im ausreichenden Maße geeignete Pflanzflächen zur Verfügung. Der entsprechende Nachweis ist jeweils im Bauordnungsverfahren zu erbringen.

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen Reptilien und Vögel.

In Auswertung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen, bei keiner der geprüften europarechtlich streng oder besonders geschützten Arten, Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Für **Maßnahmen zum Artenschutz** ist die Schaffung eines Ersatzhabitats (Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flurstück 745) vorgesehen. In Abstimmung mit der uNB LOS wird dieses Ersatzhabitat im 1. Halbjahr 2022 auf Eignung überprüft (vorgesehen ist die Untersuchung durch das Büro Brunkow). Im Rahmen der Eignungsprüfung werden auch die einzelnen Maßnahmen zur Vorbereitung des Habitats festgelegt. Bei Nichteignung der Fläche wird im Rahmen der Abwägung zum BP H8 in Abstimmung mit der uNB LOS eine andere adäquate Maßnahme festgelegt. Die Umsiedelung von Tieren ist jedoch ebenfalls erst in Vorbereitung von konkreten Baumaßnahmen vorgesehen.

Folgende im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (auszugsweise) sind zu befolgen und nachzuweisen:

1. Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung von Freiflächen sowie Bauarbeiten an Gebäuden haben nur außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum 01.09. bis 29.02.) zu erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, so ist die betroffene Fläche / das betroffene Gebäude von fachkundigem Personal auf artenschutzfachliche Merkmale zu überprüfen. Das Ergebnis ist dann zu protokollieren und umgehend mit der unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.

2. Ökologische Baubegleitung für die Überwachung der Einhaltung aller naturschutzfachlichen Belange auf der Baustelle inkl. Dokumentation.

3. Als Kompensation für den Verlust von Niststätten zweier Haussperlingsreviere sind insgesamt 4 Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm an umliegenden Gebäudefassaden prädatorensicher, traufseitig, in Dachnähe, mind. 2,5 m hoch, ost- bis südausgerichtet aufzuhängen.

4. Vor einem möglichen Baubeginn sind die Eingriffsflächen (zzgl. Baustelleneinrichtungsflächen) ab unmittelbar vor Beginn der Aktivitätsperiode der Art (März) durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Anschließend sind die Tiere innerhalb der umzäunten Fläche abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln.

5. Als mögliches Ersatzhabitat kommt eine Fläche nordöstlich der Bebauungsplanfläche am Klärwerk Beeskow (Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flst. 745) in Frage. Diese Fläche ist artenschutzfachlich zu untersuchen. Es muss festgestellt werden ob diese Fläche, nach Durchführung entsprechender Maßnahmen, als Ersatzhabitat genutzt werden kann. Wenn ja, dann muss die Fläche dinglich gesichert sowie ein Maßnahmenplan aufgestellt werden. Diese Maßnahmen müssen so geplant und durchgeführt werden, dass das Ersatzhabitat erst unmittelbar vor der Umsiedlung fertiggestellt ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Fläche vor der Umsiedlung bereits auf natürliche Weise besiedelt wird und kein Platz mehr für



die umzusiedelnden Individuen vorhanden ist. Nach Umsetzung der Maßnahmen erfüllt die Ersatzhabitatfläche der Reptilien auch die Voraussetzungen, um den Verlust des Heidelerchenrevieres zu kompensieren. Falls diese Fläche nicht als Ersatzhabitat genutzt werden kann, so muss eine andere Fläche gefunden werden. (s.o.)

6. Bauzeitenregelung - zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten sind die Arbeiten auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

Hintergrund der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist der nicht abzuschätzende Zeitraum, wann Maßnahmen im Plangebiet realisiert werden. Ist z.B. eine Baumaßnahme im Bereich eines vorhandenen Zauneidechsenhabitats erst in 5 Jahren vorgesehen, würde bei einem vorzeitigen Absammeln der Tiere der Lebensraum bis zum Beginn der Baumaßnahme wieder besetzt werden.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der weiteren Entwicklung des Plangebietes ist unmittelbar nach Rechtskraft des BP H8 zu rechnen. Konkrete bauliche Entwicklungen unmittelbar nach Beendigung des Planverfahrens, insbesondere Maßnahmen, die Kompensationen nach sich ziehen, sind derzeit jedoch nicht bekannt.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bestandsbauten sind bereits während des Verfahrens zum BP H8 durchgeführt worden.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch einen privaten Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet des BP H8 getragen.

V. 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])

