

Stadt Beeskow

Flächennutzungsplan 76. Änderung

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“

Begründung zum Vorentwurf

Januar 2023

Aufstellende Behörde

Stadt Beeskow

Berliner Straße 30 15848 Beeskow
Fon +49 3366 42235 Fax +49 3366 42213
bauamt@beeskow.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung zum Flächennutzungsplan	4
1 Anlass und Ziel der Planung	4
2 Verfahren	4
2.1 Verfahrensschritte	4
2.1.1 Aufstellungsbeschluss	4
2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	4
2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	4
2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2.1.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	5
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	5
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	5
3.3 Regionalplanung	6
3.3.1 Integrierter Regionalplan	6
3.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	6
3.4 Flächennutzungsplan	6
4 Änderungsbereich	8
4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	8
4.2 Bestandssituation	9
5 Inhalte der Planänderung	10
5.1 Bisherige Darstellung	10
5.2 Geplante Darstellung	10
6 Flächenbilanz	10
Teil II Umweltbericht	11
Teil III Rechtliche Grundlagen	12
Teil IV Gutachten	13

Teil I Begründung zum Flächennutzungsplan

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 76. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Beeskow ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“. In dem Bebauungsplan soll der südliche Teil seines Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit ist er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, der den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche darstellt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP zu gewährleisten, soll der FNP in dem betreffenden Teilbereich geändert werden.

2 Verfahren

Der FNP der Stadt Beeskow wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“ geändert (76. Änderung).

Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Beeskow am 8. März 2022 gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wurden in den Monaten April und Mai 2022 durchgeführt.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Beeskow hat in ihrer Sitzung am ... beschlossen, den FNP zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Beeskow öffentlich bekannt gemacht.

2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Anschreiben vom ... beteiligt worden.

2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Beeskow vom ... bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Rathaus der Stadt Beeskow statt.

2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Beeskow vom ... bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ... bis einschließlich ... durch Auslegung des Planes im Rathaus der Stadt Beeskow statt.

2.1.6 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ... beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

3.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 1 Satz 2 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Demnach soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Die vorgesehene Planung ergänzt Wohnbebauung im Süden durch Mischbebauung und gewerbliche Nutzungen im Westen (u. a. Einkaufszentrum Beeskow) und Norden des Plangebiets und bildet somit räumliche Schwerpunkte innerhalb des Siedlungsbereiches Beeskow.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Der LEP HR weist die Stadt Beeskow gemäß Z 3.6 als Mittelzentrum aus. In Ober- und Mittelzentren ist eine quantitativ uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung möglich. Gemäß LEP HR G 2.2 ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu weiteren gewerblichen Nutzungen (u.a. Einkaufszentrum Beeskow), werden Nutzungskonflikte minimiert. Zudem bietet die Fürsten-

walder Straße als Ein- und Ausfallstraße eine gute Anbindung zum Zentrum Beeskow sowie zu den nördlich verlaufenden Bundesstraßen B 87 und B168.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Des Weiteren sind gemäß dem Ziel Z 5.2 neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Die vorgesehene Planung entspricht sowohl dem Grundsatz G 5.1 als auch dem Ziel Z 5.2 des LEP HR, da sich die vorgesehene Planung zum einen der im Südosten vorhandenen Wohnbebauung und zum anderen den westlich und nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen anschließt, womit die Funktionen einander räumlich zugeordnet werden und neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen angeschlossen werden. Zudem erfolgt die Planung an der Industriestraße unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

3.3 Regionalplanung

3.3.1 Integrierter Regionalplan

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer Sitzung am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen. Auf der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

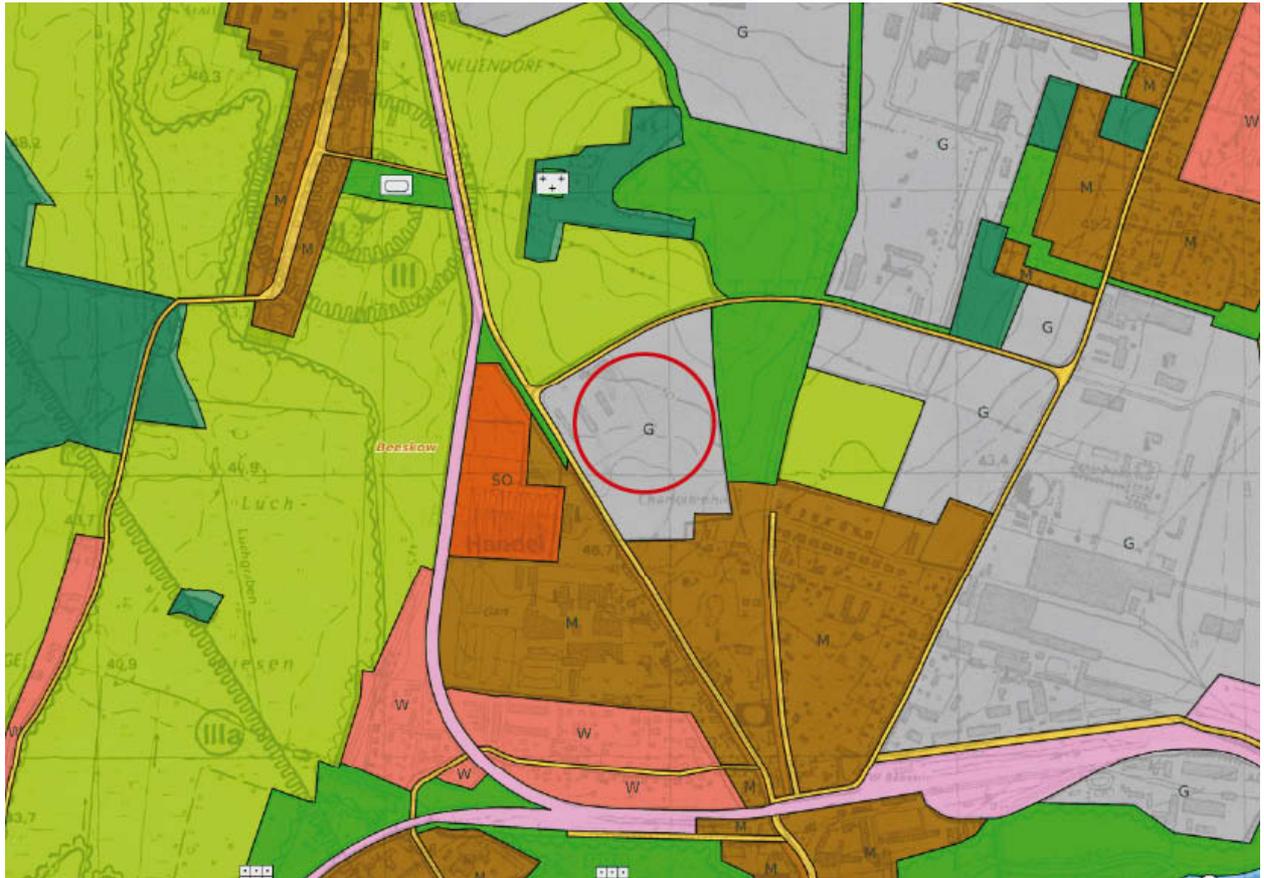
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in Ihrer Sitzung am 13. Juni 2022 beschlossen die Plankapitel Windenergienutzung und Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einen Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ auszukoppeln.

3.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21. Juni 2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Die Stadt Beeskow wurde gemäß Z 3.6 LEP HR nachrichtlich als Mittelzentrum übernommen.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beeskow mit Stand vom 15. September 1999 wird das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“ als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die nördlich angrenzende Industriestraße wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Nördlich der Industriestraße sind Flächen für die Landwirtschaft, östlich des Plangebiets Grünflächen und südwestlich angrenzend gemischte Bauflächen dargestellt.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)¹

¹ Geoportal Stadt Beeskow, 1999, Zugriff am 17. März 2021

4 Änderungsbereich

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des FNP liegt ca. 700 m nordwestlich des Bahnhofs Beeskow zwischen der Fürstenwalder Straße im Westen und der Industriestraße im Norden. Er hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

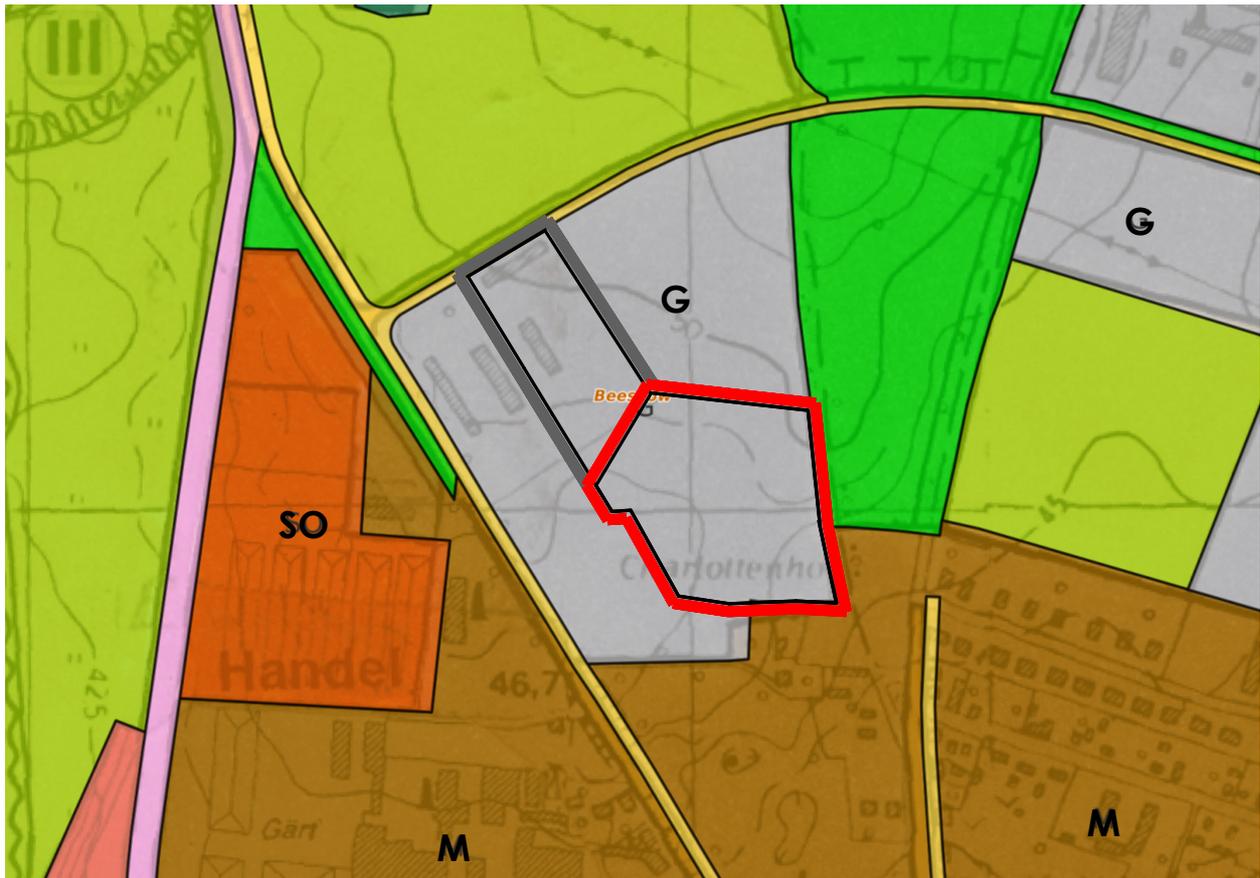


Lage des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)²

Der Änderungsbereich umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“, der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Der nördliche Teil des Bebauungsplans angrenzend zur Industriestraße entspricht bis zu einer Tiefe von ca. 195 m, gemessen von der Industriestraße, den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und ist somit aus dem FNP entwickelbar. Eine Änderung des nördlichen Teilbereichs ist daher nicht erforderlich.

Im Norden und Westen wird der Änderungsbereich durch die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“ begrenzt. Im Südosten bildet die im rechtswirksamen FNP dargestellte Mischgebietsfläche die Grenze. Im Osten wird der Änderungsbereich durch eine im FNP dargestellte Grünfläche begrenzt.

² Plangrundlage Brandenburgviewer, Zugriff am 17. März 2021



Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit Geltungsbereich B-Plan (grau) und Änderungsbereich (rot) (Ohne Maßstab)³

4.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist unbebaut und mit waldartigen Gehölzstrukturen bewachsen. Das Gebiet wird von mehreren Trampelpfaden gequert. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altablagerungen o. Ä. vorhanden.

Nördlich des Änderungsbereiches stehen parallel bzw. senkrecht zur Industriestraße zwei ca. 50 m lange eingeschossige Baukörper, die ehemals gewerblich genutzt wurden sowie ein kleineres, eingeschossiges Nebengebäude. Sie sind durch teils verfallene, teils mit Ruderalvegetation überwachsene Erschließungs- und Funktionsflächen von der nördlich verlaufenden Industriestraße erschlossen. Westlich grenzen die gewerblich genutzten Grundstücke eines Bauunternehmens, eines Supermarktes sowie südlich von diesem die Flächen eines Autohauses samt Park- und Stellflächen an das Plangebiet an. Südöstlich grenzen Wohngrundstücke an. Westlich der Fürstenwalder Straße befindet sich das Einkaufszentrum Beeskow.

³ Stadt Beeskow, 1999

5 Inhalte der Planänderung

5.1 Bisherige Darstellung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Beeskow stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar.

5.2 Geplante Darstellung

Mit der Änderung des FNP wird die Fläche im Änderungsbereich gemäß den Zielen des Bebauungsplans Nr. M 13 „Industriestraße V“, welcher den südlichen Bereich seines Geltungsbereiches als Mischgebiet festsetzt, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In Verbindung mit den südöstlich angrenzenden Flächen wird so eine geordnete Nutzungsstruktur gesichert.

6 Flächenbilanz

Fläche	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung
Gewerbliche Baufläche (G)	2,1 ha	0 ha
Gemischte Baufläche (M)	0 ha	2,1 ha
Summe	2,1 ha	2,1 ha

Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Flächennutzungsplans (76. Änderung) an dieser Stelle ergänzt.

Teil III Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZV) 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

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beeskow, September 1999

Teil IV Gutachten

Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet „Industriestraße“ in der Stadt Beeskow,
Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin, Dezember 2021