

# Stadt Beeskow

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ 1. Änderung (nach § 13a BauGB)



Auftraggeber:

Hannemann Pro-  
jektentwicklung-  
gesellschaft mbH  
In Abstimmung  
mit  
Stadt Beeskow  
Bauamt

Siemensdamm 43-44  
13629 Berlin

Berliner Straße 30  
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz  
Architekt - BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke  
Landschaftsarchitekt - BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

April 2016

**Entwurf**

## 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
    - 3.2 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:** Bebauungsplanänderung



## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“**

(Gemarkung Beeskow,  
Flur: 14  
Flurstück: 115 tlw., 117 tlw.)

### **I. Plangegegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die 1. Änderung des BP M8 ist eine beabsichtigte Änderung zur Aufteilung der zulässigen Verkaufsraumflächen im Plangebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Jahr 2008 rechtskräftig geworden. Seitdem gab es mehrere Versuche einen Verbrauchermarkt auf dem bautechnisch anspruchsvollen Gelände zu etablieren. Da der Beeskower Siedlungsbereich östlich der Spree direkt an die Hauptsiedlungslage nur über eine Brücke angebunden ist und östlich der Spree für die Nahversorgung der Einwohner keine Angebote vorhanden sind, hat sich die Stadtverordnetenversammlung entschlossen, dem Antrag des nunmehrigen Investors zu folgen, die Verkaufsraumfläche für den Discounter zu vergrößern, ohne die bereits im rechtskräftigen BP festgesetzte maximale Verkaufsraumfläche im Plangebiet zu überschreiten. Der Discounter behält damit seine Nahversorgerfunktion für den Siedlungsbereich östlich der Spree und erreicht keine überregional bedeutsame Größenordnung.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. M8 "Verbrauchermarkt Ostkreuz" kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da im festgesetzten Planbereich sämtliche Maximalausweisungen, alle Festsetzungen zu Baugrenzen, Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzungen und zu Neupflanzungen und zu Zufahrten zu den anliegenden Hauptstraßen beibehalten werden. Mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. M8 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20000 Quadratmetern festgesetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Die Wahl des Verfahrens nach § 13a ist lediglich der Tatsache geschuldet, dass aufgrund der nunmehr erreichten Größenordnung des Discounters die Fläche statt MI (rechtskräftiger Plan) als SO (großflächiger Einzelhandel) ausgewiesen werden muß. An der Lage und Ausdehnung der bereits im rechtskräftigen Plan für Handel vorgesehenen Fläche ändert sich durch die Änderung des BP M8 nichts. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche im Plangebiet / im vormaligen MI 1 wird durch die 1. Änderung des BP nicht verändert.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,69 ha.

#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des BP M8 erstreckt sich zwischen der B 168 (Friedländer Chaussee), der B 246 (Krügersdorfer Chaussee) und der Bebauung am Siedlerweg. Die Grundstücke wurden in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt. In wesentlichen Bereichen des Plangebietes wurde diese Nutzung jedoch bereits aufgegeben. Weitgehend ist allerdings dafür gesorgt worden, dass die Flächen von Gehölzaufwuchs freigehalten wurden.



Eine Fläche nahe der Krügersdorfer Chaussee wurde als provisorische Parkfläche genutzt.

Alle anderen Bereiche an der Kreuzung Krügersdorfer Chaussee/ Friedländer Chaussee sind bereits bebaut. Auch östlich und südlich des Plangebietes schließen sich Bebauungen an. Bebauungen erstrecken sich im Süden bis zur Trasse Am Mühlenberg, die in diesem Bereich die Siedlungsgrenze darstellt.

Diese Situation hat sich seit der Aufstellung des BP M8 2007/ 2008 nicht wesentlich geändert.

## 2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt durch die Brachenlandschaft im Plangebiet (teilweise mit Gehölzen und durch große Höhenunterschiede geprägt) und die Bebauung durch Wohn- und Gewerbegebäude geringer Höhe um das Plangebiet, sowie die Lage an einer wichtigen Kreuzung für den Kfz-Verkehr. Die Trassen der regional bedeutsamen Kreuzung führen in einzelnen Richtung Frankfurt (Oder), Richtung Eisenhüttenstadt und Richtung Cottbus.

Die sich östlich anschließende Bebauung am Siedlerweg (weitgehend beidseitig) hat den Charakter einer ländlichen Siedlung (Wohngebäude, große Nebengebäude, großflächige Gartennutzungen). Östlich anschließend befindet sich hier großflächiger Intensivacker.

Südlich schließt sich ein Bereich mit geringfügiger Bebauung, meistens kleine Baukörper, und Gartennutzungen an. Südlich der Trasse Am Mühlenberg sind östlich der Friedländer Chaussee keine bauliche Anlagen vorhanden. Hier erfolgt eine intensive Ackernutzung.

Die anderen 3 Eckbereiche der Kreuzung Krügersdorfer Chaussee (B246)/ Friedländer Chaussee (B 168)/ Frankfurter Straße/ Frankfurter Chaussee sind mit einer Mischbebauung ausgestattet (Gewerbe, Wohnen). Die gewerbliche Nutzung nördlich der Krügersdorfer Chaussee erstreckt sich bis östlich des Siedlerweges. Die Struktur ist insgesamt heterogen. Großflächige Gewerbebauten und geringvolumige Wohngebäude sind hier gleichermaßen vorhanden.

Die westlich abgehende Frankfurter Straße führt direkt in das Zentrum von Beeskow.

In den Randbereichen des Plangebietes sind Ableitungsrinnen für das Niederschlagswasser vorhanden, die auf Grund der Situation (Schichtenwasser) in ihrer Funktion auch erhalten werden müssen.

Das Planareal entwickelt sich somit an den Kreuzungsarmen der Krügersdorfer Chaussee und der Friedländer Chaussee und wird umgrenzt

- Von der Krügersdorfer Chaussee und sich daran anschließender Mischbebauung im Norden
- Von der Friedländer Chaussee und sich daran anschließender Mischbebauung im Westen
- Von Wohngrundstücken und Gartenflächen, ferner von Ackerflächen im Osten
- Von Gartengrundstücken mit Bungalowbebauung, sowie einer aufgegebenen Handelseinrichtung, ferner von Ackerflächen im Süden



## Fotos Bestand April 2016



Krügersdorfer Chaussee

*Lage im Stadtraum*

Das Plangebiet des BP M8 liegt zentral im östlichen Siedlungsbereich von Beeskow (östlich der Spree).





Bild – Lage Änderungsbereich BP M8 im Siedlungsraum Beeskow

## 2.3 Erschließung

### *verkehrliche Anbindung:*

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt von der Krügersdorfer Chaussee und der Friedländer Chaussee aus. Beide sind Bundesstraßen (B246, B 168). Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an diese beiden Straßen.

Der rechtskräftige BP legt Zufahrten zu den beiden genannten Straßen fest, die mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt sind. Diese Festsetzungen legen sowohl die Geometrie der Zufahrten, als auch deren Nutzungen fest (z.B. lediglich als Zufahrt für den Anlieferungsverkehr).

Der Schutz der Alleebäume im Bereich der festgesetzten Zufahrt „A“ wurde durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für den Änderungsbereich sind 2 Zufahrten im BP festgelegt. Die Zufahrt zur Friedländer Chaussee ist nur als Zufahrt für den Anlieferungsverkehr zugelassen.

### *vorhandene Medien:*

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zum BP M8 im Jahr 2008 sind seitens der Versorgungsbetriebe keine Bedenken gegen die Planung erhoben worden.

Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 18.03.2008)

- im Plangebietsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
- die Aufwendungen der Deutschen Telekom sollten bei der Verwirklichung des BP so gering wie möglich gehalten werden.



- es wird darum gebeten, fachliche Hinweise zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen in die Begründung des BP aufzunehmen (Trassenbreiten, Baumpflanzungen, Beschädigungsvermeidung), Beachtung der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG
- zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich (Verweis auf die Möglichkeit der koordinierten Erschließung)

e-on I e.dis (Stellungnahme vom 31.03.2008)

- Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Für notwendige Umverlegungen wird eine rechtzeitige Beantragung erbeten (Bestandspläne wurden übergeben). Für den Anschluß an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird eine rechtzeitige Beantragung benötigt (Aufzählung des Inhaltes der Antragsunterlagen).

Wasser- u. Abwasserzweckverband Beeskow und Umland (Stellungnahme vom 09.04.2008)

- Die Erschließung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser kann sowohl in der Krügersdorfer als auch in der Friedländer Chaussee erfolgen. Eine gemeinsame Trassenführung (TW, AW) wäre von Vorteil.

EWE AG (Stellungnahme vom 12.03.2008)

- gegen die Planung bestehen keine Bedenken
- Hinweise zur Verlegung der Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen, Oberflächenbefestigungen; ein Plan mit den vorhandenen Leitungen wurde übergeben

### Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet und so auch das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann teilweise über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Im städtebaulichen Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich MI 1 (jetzt SO) eine Ableitung von maximal 4 l/s Niederschlagswasser in das kommunale Regenwassersystem (mit Einleitung in die Spree) fixiert worden. Dies wird beibehalten. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück der Versickerung zuzuführen. Entsprechend sind im Bereich SO ggf. technische Vorkehrungen (Sickerbauwerke) für die Versickerung vorzusehen. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree zu beantragen, da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung nach Brandenburgischem Wassergesetz darstellt.

## **2.4 Natur und Landschaft**

Bezüglich der Aussagen zu Natur und Landschaft ergeben sich im Zusammenhang mit der 1. Änderung des BP M8 keine erneuten notwendigen Untersuchungen.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt auf der Basis der Festsetzungen des BP M8. Für den Änderungsbereich (vormals MI 1, jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“) bedeutet dies konkret die Entwicklung eines Discounters (Nahversorger). Dabei werden alle bestehenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen BP beibehalten bis auf die Festsetzung zur Aufteilung der Verkaufsraumfläche.

Diese Entwicklung ausgehend vom seinerzeitigen Bestand und einer Bewertung der Entwicklung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter wurde bei der Aufstellung des BP M8 vorgenommen. Eine Aktualisierung im Verfahren der 1. Änderung ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung real nicht berührt werden und die 1. Änderung keine Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter hat.



## 2.5 Altlasten

Es gibt es bislang keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Aufstellung des BP M8 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen zur Planung geäußert. Hinweise wurden ebenfalls nicht gegeben.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Privateigentum des aktuellen Investors für den Verbrauchermarkt.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in verschiedenen Flächenkategorien dar. Entlang der beiden Bundestrassen (straßenbegleitend) ist ein ca. 40 m breiter Streifen als Mischbaufläche eingetragen. Parallel zur Krügersdorfer Chaussee schließt sich daran eine Wohnbaufläche an. Das Plangebiet ist damit als Baufläche im FNP ausgewiesen.

Die Mischbaufläche entlang der Friedländer Chaussee endet an der Trasse „Am Mühlberg“. Die Mischbaufläche entlang der Krügersdorfer Chaussee endet an der Wohnbaufläche am Siedlerweg. Die Wohnbaufläche ist beidseitig des Siedlerweges eingetragen.

Die Fläche südlich des Plangebietes, die nicht als Mischbaufläche eingetragen ist, ist als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingarten, ausgewiesen. Jenseits der vorgenannten Flächen (Richtung Osten und Süden) schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die Flächen im Kreuzungsbereich gegenüberliegend zum Plangebiet sind ebenfalls als Mischbauflächen ausgewiesen. Diese Ausweisungen erstrecken sich weit über die Plangebietsgrenzen des BP Nr. M8 hinaus.

Die beiden zum BP-Plangebiet angrenzenden Bundesstraßen sind als Straßenverkehrsflächen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) eingetragen.

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



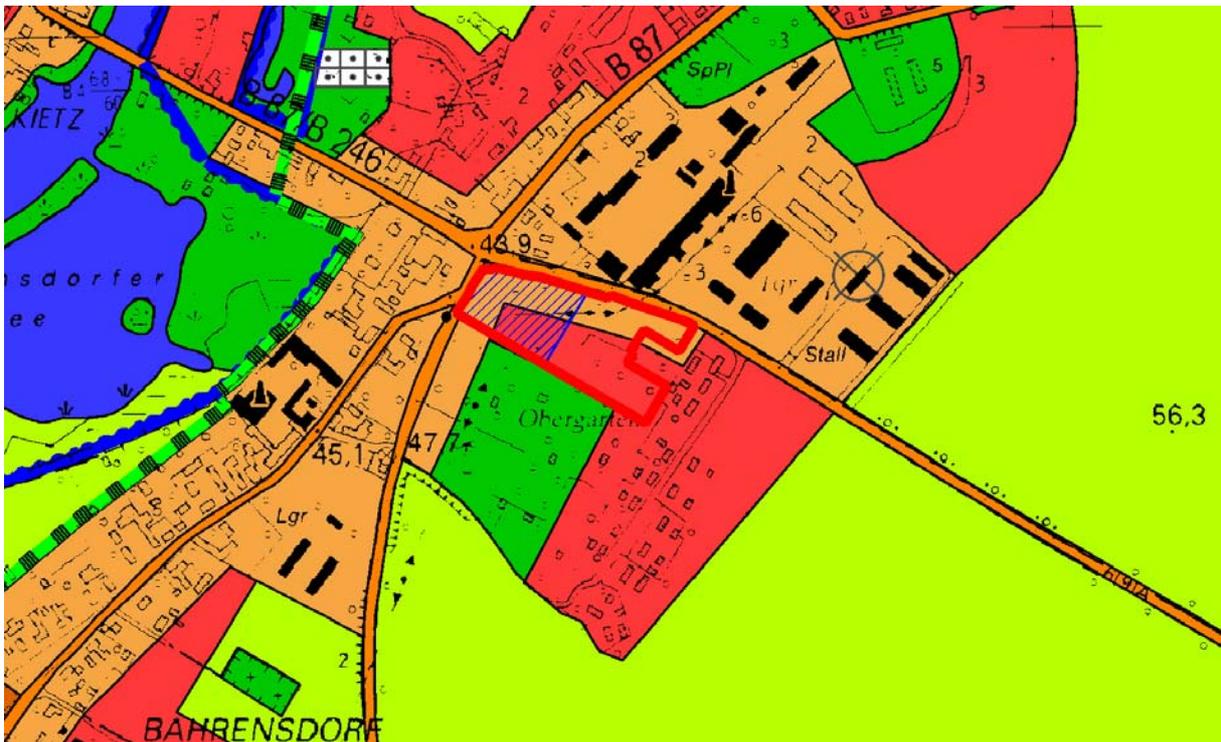


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung = Plangebiet BP M8, blaue Schraffur = Bereich 1. Änderung)

Durch die Änderung der Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Änderungsbereich wird die im MI/ WA zulässige maximale Verkaufsraumfläche für Discounter überschritten, eine Ausweisung des Bereichs als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird notwendig. Die Planungsabsichten der Kommune sind jedoch durch die Festsetzung eines Nahversorgers für den Änderungsbereich nach wie vor aus den Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ableitbar.

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### FFH

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

Das FFH- Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ hat zahlreiche Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL in guter Ausprägung, ein repräsentatives Tieflandfluß-Ökosystem, eine große Bedeutung im Biotopverbund.

#### LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des LSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Plangebiet und LSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.



## NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Plangebiet und NSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

Im Rahmen der Aufstellung des BP M8 wurde bereits folgende Aussage getroffen: Da sich weitere Siedlungsbereiche zwischen Plangebiet und Schutzgebieten befinden und die Planung keine Ausweisungen beinhaltet, die für die Schutzgebiete relevant erscheinen, sind im Plangebiet keine Vorkehrungen in Bezug auf die Schutzgebiete festzusetzen.

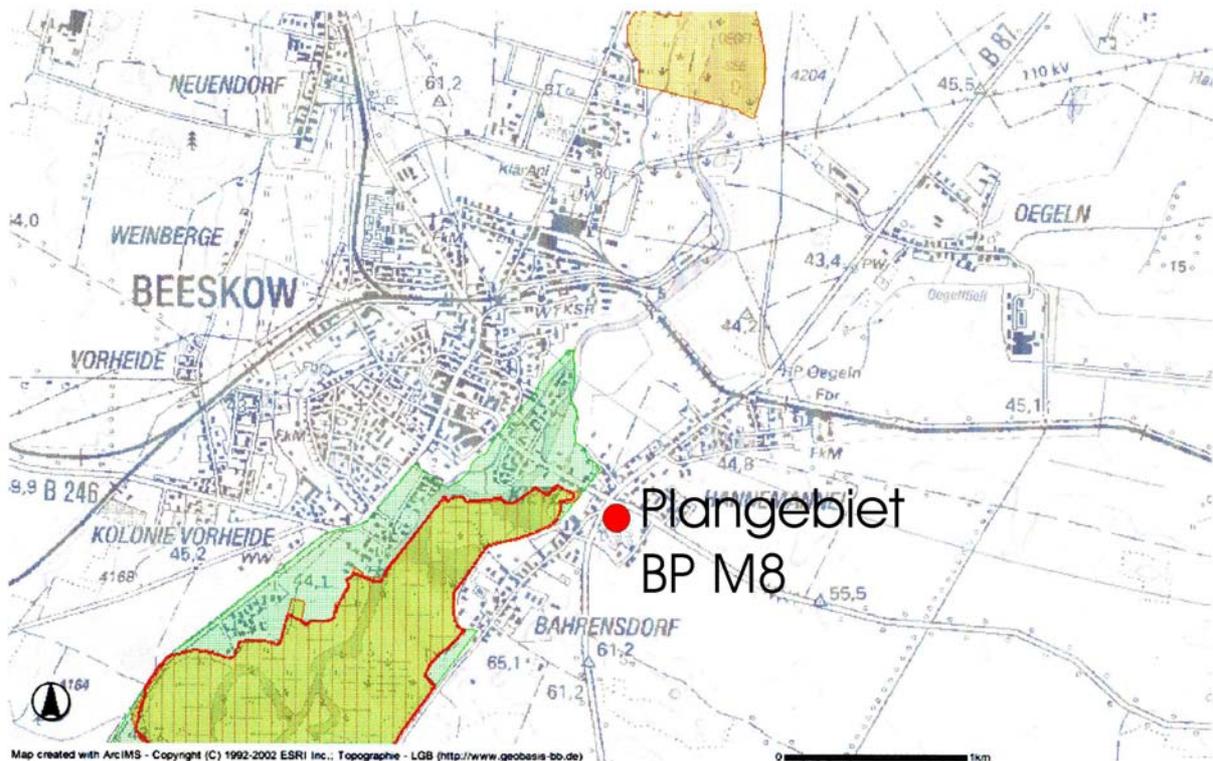


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP M8 zu den Schutzgebieten (grün – LSG, orange – FFH, rot – NSG)

### 3.3 Denkmalschutz

#### *Bodendenkmale*

Im engeren Bereich des Plangebiets sind lt. Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde im Verfahren zur Aufstellung des BP M8 keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch besteht eine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. Diese besteht einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits – per Analogieschluß – wegen der siedlungs-topographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand und somit an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellen derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedelung dar. Es wird deshalb seitens der Denkmalschutzbehörde eine archäologische Bestandsanalyse für erforderlich gehalten (zunächst oberflächige Prospektion des Areals).



Dieser Aspekt wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Da die 1. Änderung des BP lediglich die Festsetzung zur Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Plangebiet zum Inhalt hat, ändert sich die Situation bezüglich der Problematik Bodendenkmale nicht.

### *Baudenkmale*

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)**

Am 08.05.2008 erfolgte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. M8 durch die Stadtverordnetenversammlung Beeskow. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Beeskow am 02.06.2008 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

In den darauffolgenden Jahren sind mehrere Ansätze gescheitert, das Plangebiet zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich daraufhin entschlossen, dem Antrag des gegenwärtigen Eigentümers der für den Einzelhandel vorgesehenen Fläche zu folgen und stimmt dem Änderungsverfahren zur Änderung der Aufteilung der Handelsfläche bei Beibehaltung der Obergrenze für Verkaufsraumflächen zu.

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. M8, bislang als MI 1 ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt im Kreuzungsbereich Krügersdorfer Chaussee/ Friedländer Chaussee.

Das Plangebiet des BP M8 liegt östlich der Spree, hier wiederum im Siedlungsschwerpunkt des Siedlungsteils.



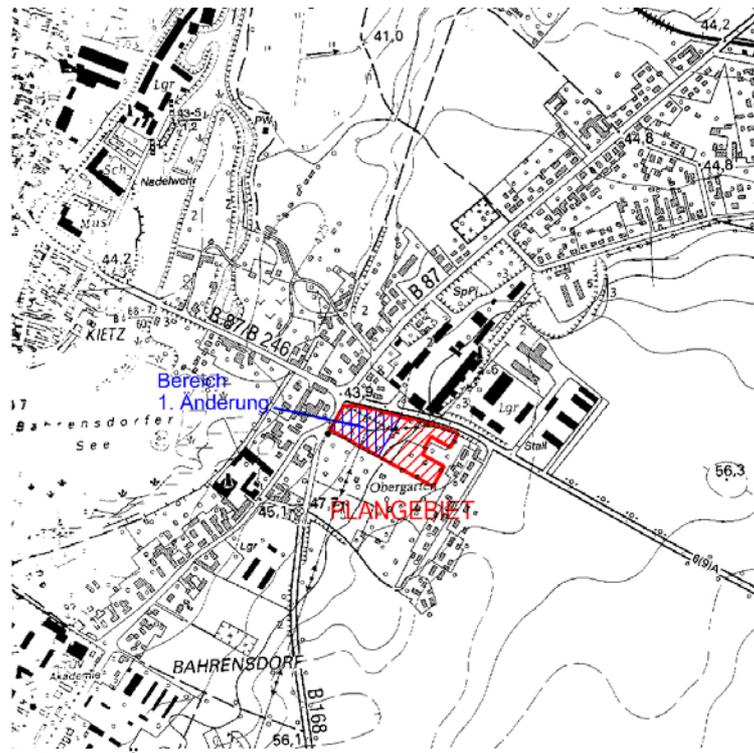


Bild – Bereich BP M8 und Änderungsbereich

## 1.2 Planverfahren

Für den am 08.05.2008 als Satzung beschlossenen und am 02.06.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan (BP) Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“, soll eine 1. Änderung erfolgen.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung für den BP Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2016 gefasst worden.



Bild – BP Nr. M8 Planzeichnung in seiner rechtskräftigen Fassung



Das von der 1. Änderung betroffene Areal befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes des BP M8.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung (Änderung der Aufteilung der Handelsfläche bei Beibehaltung der Obergrenze für die Verkaufsraumfläche und Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen) sind die Grundzüge der Planung nur marginal berührt. Der geplante Verbrauchermarkt für die Nahversorgung überschreitet durch die beabsichtigte Änderung des BP die im MI zulässige Größenordnung, wodurch eine Ausweisung als Sondergebiet notwendig wird.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und da alle umweltrelevanten Festsetzungen unverändert bleiben kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats zeitnah nach dem Beschluß zur Auslage.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

## **2. Intention des Planes**

Mit der 1. Änderung des BP M8 soll für einen Bereich im Westen des Plangebietes des BP M8 eine Festsetzung zur Aufteilung der Handelsfläche im MI 1 aufgehoben werden. Alle anderen Änderungen im Plan resultieren hieraus, haben jedoch keine inhaltliche Änderung zur Folge

Die wesentlichen Planinhalte bleiben unverändert.

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

### **3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen**

Die 1. Änderung des BP Nr. M8 hat inhaltlich nur eine Änderung zum Ziel.

Mit der 1. Änderung soll die textliche Festsetzung Nr. 5 mit folgendem Wortlaut:

„Im Plangebiet ist in der Summe eine max. Verkaufsraumfläche von 1140 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei wird folgende Aufteilung der Verkaufsraumfläche festgesetzt: 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil - max. 800 qm Verkaufsraumfläche; sonstige Verkaufsraumflächen - max. 340 qm (als jeweils selbständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne 3.5.1 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10.07.07). Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im MI1 im Erdgeschoß zulässig. Wohnnutzungen sind im MI 1 nicht zulässig.“

geändert werden in:

„Im Sondergebiet ist nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger) mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m<sup>2</sup> zulässig.

Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im Sondergebiet zulässig.“

Die daraus resultierende Änderung vom MI in SO ist der nunmehr möglichen Größenordnung des Discounters geschuldet, der die zulässige Größe für MI überschreitet. Eine Änderung der maximal zulässigen Verkaufsraumfläche im Plangebiet/ im vormaligen MI 1 ist mit der 1. Änderung des BP nicht verbunden.



Die sonstigen Änderungen in den textlichen Festsetzungen (s. auch Anlage – Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen rechtskräftiger BP / 1. Änderung des BP) sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern sichern, dass die vormals für das MI 1 gültigen Festsetzungen auch im SO gelten.

Die Festsetzung Nr. 10 – „Im Plangebiet sind **Richtung Krügersdorfer Chaussee und Friedländer Chaussee** nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig.“ – ist lediglich um den rot markierten Text ergänzt worden, um klarzustellen, dass diese Regelung, wie im rechtskräftigen Plan beabsichtigt, für die Regulierung der Zufahrten auf die beiden anliegenden Bundesstraßen zutrifft, nicht für die im Plangebiet ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innere Erschließung des Plangebietes im Bereich MI 2 und MI 3).

Die Grundzüge der bislang rechtskräftigen Planung werden real damit nicht angetastet.

Die bislang geltenden Ziele der Planung entsprechend § 1 BauGB werden nicht verändert.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise im BP M8 werden durch die 1. Änderung des BP M8 nicht geändert.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Durch die Änderung der Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Änderungsbereich wird die im MI zulässige maximale Verkaufsraumfläche für Discounter überschritten, eine Ausweisung des Bereichs als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird notwendig.

Die betroffene Größenordnung von ca. 0,69 ha ist zwar gering, jedoch wird der FNP auf dem Weg der Berichtigung an die Festsetzungen des BP M8 1. Änderung angepasst. Bebauungspläne der Innenentwicklung (und entsprechende Änderungen) dürfen von den Darstellungen des FNP abweichen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da für den Änderungsbereich nach wie vor ein Nahversorger (zulässig im MI und WA bis 800 qm Verkaufsraumfläche, darüber hinaus ist die Ausweisung eines SO notwendig) vorgesehen ist und die bislang im rechtskräftigen BP ausgewiesene maximale Verkaufsraumfläche von 1.140 qm durch die Änderung des BP nicht verändert wird.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

## **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*

Durch die geplanten Änderungen der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in der Emissionssituation für den BP Nr. M8, da real lediglich die Aufteilung der Verkaufsraumflächen innerhalb der unveränderten maximal zulässigen Verkaufsraumfläche geändert wird.



Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen im Rahmen der 1. Änderung des BP nicht notwendig.

### *Regenwasser*

Der Planbereich des BP Nr. M8 wird an ein Regenwasserentsorgungssystem zur teilweisen Entsorgung des Niederschlagswassers (für das SO bis max. 4 l/s) angeschlossen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum rechtskräftigen BP). Das darüber anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert. Durch die 1. Änderung wird die Situation in Bezug auf das Niederschlagswasser nicht verändert.

### *Ver-/Entsorgung*

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP M8 und so auch des Änderungsbereichs ist aufgrund der Situation um das Plangebiet durch vorhandene Medien in der Krügersdorfer Chaussee und der Friedersdorfer Chaussee gesichert. Die 1. Änderung des BP M8 hat hierauf keinen Einfluß. Die Anforderungsparameter an die medientechnische Erschließung werden nicht verändert.

## **2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des MI 1 (durch die 1. Änderung jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“) erfolgt für Kfz über die vorhandenen und ausgebauten Straßen „Krügersdorfer Chaussee“ und „Friedländer Chaussee“.

Durch die Umsetzung der Planung der 1. Änderung des BP M8 erfolgen keine Änderungen der Anbindungen des Änderungsbereichs an die umgebenden Erschließungstrassen. Die Regelungen des rechtskräftigen BP behalten auch in der Fassung der 1. Änderung des BP ihre Gültigkeit (festgelegte Zufahrtbereiche mit tlw. Nutzungseinschränkung, vertragliche Sicherung der Alleebäume)

Mit der 1. Änderung des BP Nr. M8 sind keine Änderungen der Festsetzungen zu Verkehrsanlagen im BP M8 geplant. Für die Verkehrsanlagen außerhalb des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP M8 keine Veränderungen, Konflikte oder Anforderungen.

Die 1. Änderung des BP hat keinen Einfluß auf das im Rahmen der Aufstellung des BP M8 geplante Verkehrsaufkommen.

## **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da real die Grundzüge der Planung unberührt bleiben und die Änderungsplanung für einen Bereich mit rechtskräftigem BP erfolgt in zentraler Lage des östlichen Siedlungsbereichs von Beeskow, kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden. Es werden lediglich Änderungen in der Aufteilung der Handelsflächen ohne Überschreitung der bereits festgesetzten Obergrenzen vorbereitet.

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz.

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter (Menschen, Boden, Flora und Fauna, Klima, Landschaftsbild).



Zusätzliche Baumverluste werden durch die 1. Änderung des BP nicht vorbereitet.

Artenschutz:

Da lediglich die Aufteilung der zulässigen Einzelhandelsfläche Inhalt der 1. Änderung des BP M8 sind, sind hierdurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten zu erwarten.

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

#### **4 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz des BP Nr. M8 wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

*Geplante Nutzungen*

Im ehemaligen MI 1/ jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“ unverändert Handelseinrichtungen mit maximal 1.140 qm Verkaufsraumfläche – Discounter, Nahversorger

#### **5 Durchführung**

*Durchführung von Kompensationsmaßnahmen*

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung des BP M8 nicht notwendig.

*Durchführung der Gesamtmaßnahme*

Durch die 1. Änderung des BP M8 ergeben sich keine zeitlichen Veränderungen hinsichtlich der Bebauung des SO. Es ist derzeit mit einem Baubeginn unmittelbar nach Verfahrensende zur 1. Änderung des BP und dem sich unmittelbar anschließenden Bauantragsverfahren zu rechnen.

*Kosten*

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den potentiellen Investor getragen.

### **V. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /39)



## Anlage: Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen rechtskräftiger BP / 1. Änderung des BP

Fests. Nr.	Festsetzungen rechtskräftiger BP	Festsetzungen 1. Änderung des BP
1	<p>Im MI 2 und 3 sind in Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m vorzusehen.</p> <p>Par. 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Im MI 2 und 3 sind in Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m vorzusehen.</p> <p>§ 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
2	<p>Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in Rasengitter oder Rasenpflaster auszuführen.</p> <p>Par. 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p><b>In den MI</b> sind Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze in Rasengitter oder Rasenpflaster auszuführen.</p> <p>§ 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
3	<p>Flächenversiegelungen aus Ort beton oder Bitumen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrspuren, Stellplatzzufahrten und Bereiche in denen Einkaufswagen benutzt werden auf Grundstücken mit Einzelhandelseinrichtungen größer 300 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche.</p> <p>Par. 81 Ab. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Flächenversiegelungen aus Ort beton oder Bitumen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrspuren, Stellplatzzufahrten, <b>Zufahrten/ Rampenzufahrten für die Anlieferung</b> und Bereiche in denen Einkaufswagen benutzt werden auf Grundstücken mit Einzelhandelseinrichtungen.</p> <p>§ 81 Ab. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
4	<p>Folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe</li> <li>- § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen</li> <li>- § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind</li> <li>- § 6 (3) - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Plangebietes</li> </ul> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe</li> <li>- § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen</li> <li>- § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind</li> <li>- § 6 (3) - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Plangebietes</li> </ul> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
5	<p>Im Plangebiet ist in der Summe eine max. Verkaufsraumfläche von 1140 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei wird folgende Aufteilung der Verkaufsraumfläche festgesetzt: 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil - max. 800 qm Verkaufsraumfläche; sonstige Verkaufsraumflächen - max. 340 qm (als jeweils selbständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne 3.5.1 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10.07.07). Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im MI1 im Erdgeschoß zulässig.</p> <p>Wohnnutzungen sind im MI 1 nicht zulässig.</p> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im <b>Sondergebiet</b> ist <b>nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger)</b> mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im <b>Sondergebiet</b> zulässig.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
6	<p>Im MI 1 sind Gebäudekantenlängen größer 50 m zulässig.</p> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im <b>Sondergebiet</b> sind Gebäudekantenlängen größer 50 m zulässig.</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>



7	Im gesamten Plangebiet sind Abfangkonstruktionen und Böschungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Im gesamten Plangebiet sind Abfangkonstruktionen und Böschungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
8	Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
9	Im MI 1 sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Im <b>Sondergebiet</b> sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
10	Im Plangebiet sind nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Im Plangebiet sind <b>Richtung Krügersdorfer Chaussee und Friedländer Chaussee</b> nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11	Anlieferungsgebiete für Handel/ Gewerbe, die nach Osten ausgerichtet sind, sind einzuhausen. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Anlieferungsgebiete für Handel/ Gewerbe, die nach Osten ausgerichtet sind, sind einzuhausen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
12	Für die Rückkühlanlagen in Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind geräuscharme Anlagen mit einem Schalleistungspegel kleiner 73 db(A) (Rückkühler mit lärmarmen Ventilatoren, Lüfter mit schallgedämpften Ausblasöffnungen) zu verwenden. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Für die Rückkühlanlagen in Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind geräuscharme Anlagen mit einem Schalleistungspegel kleiner 73 db(A) (Rückkühler mit lärmarmen Ventilatoren, Lüfter mit schallgedämpften Ausblasöffnungen) zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
13	Im MI 2 und im MI 3 haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Im MI 2 und im MI 3 haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
14	Im MI 2 ist an der Grenze zum MI 1 eine freiwachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten zu verwenden: Sträucher: Berberis vulgaris (Gem. Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguineum	Im MI 2 ist an der Grenze zum <b>Sondergebiet</b> eine freiwachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten zu verwenden: Sträucher: Berberis vulgaris (Gem. Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguineum



	<p>(roter Hartriegel), Cornus alba (weißer Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Rose), Salix spec. (Weide), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)</p> <p>Bäume: Die Hecke ist bis zu einer Höhe von mind. 2,00 m geschlossen anzulegen. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	<p>(roter Hartriegel), Cornus alba (weißer Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Rose), Salix spec. (Weide), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)</p> <p>Bäume: Die Hecke ist bis zu einer Höhe von mind. 2,00 m geschlossen anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>
15	<p>Im MI 1 sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:</p> <p>Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	<p>Im <b>Sondergebiet</b> sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:</p> <p>Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>
16	<p>Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:</p> <p>Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	<p>Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:</p> <p>Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>
17	<p>Für den Mindestabstand zwischen Bestandsbäumen (Stamm) und befestigten Flächen wird ein Maß von 1,50 m festgelegt. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	<p>Für den Mindestabstand zwischen Bestandsbäumen (Stamm) und befestigten Flächen wird ein Maß von 1,50 m festgelegt. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>

