

Die Stadtverordnetenversammlung



An die Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses

15848 Beeskow

16.01.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses lade ich Sie für

**Dienstag, den 28.01.2020, um 18:00 Uhr
in den Versammlungsraum des Rathauses Beeskow**

ein.

Tagesordnung:

A) öffentlicher Teil

1. Feststellung laut Geschäftsordnung
- 1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung
- 1.2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 1.3. Feststellung der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 12.11.2019
3. Einwohnerfragestunde
4. Information zum 8. BA St. Marienkirche
5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 21 "Südwald" **BV/100/2020/I**



Kreisstadt
BEESKOW



Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
»Städte mit historischen Stadtkernen«
des Landes Brandenburg

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag:
9 - 12.30 und 13.30 - 18 Uhr
Freitag: 9 - 12.30 Uhr
Montag und Mittwoch:
Termine nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Oder Spree
BLZ: 170 550 50 | Konto: 2108801173
Raiffeisen-Volksbank Oder Spree eG
BLZ: 170 624 28 | Konto: 8800

Index:

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 6. | Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See" | BV/101/2020/I |
| 7. | Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. G 15 "Industriestraße II" | BV/102/2020/I |
| 8. | Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freianlage - Radinkendorfer Straße" | BV/013/2019/I |
| 9. | Information zum Verfahrensstand Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" | |
| 10. | Umgestaltung Mauerstr. 55 a - ehemalige Schusterwerkstatt | |
| 11. | Informationen und Anfragen | |

B) nichtöffentlicher Teil:

- | | |
|-----|-------------------------------|
| 12. | Protokollkontrolle 12.11.2019 |
| 13. | Informationen und Anfragen |

Axel Wusterhausen
Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses

Anwesenheitsliste der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.01.2020

Zweitunterschrift:

Ende:

Name	Bemerkung
-------------	------------------

Vorsitzender

Wusterhausen, Axel	
--------------------	--

Mitglieder

Engel, Marco	
Lenhardt, Norbert	
Pachtner, Georg	
Rudolph, Hartmut	
Scholz, Sieghard	
Tschampke, Klaus	
Wiebicke, Sven	

Sachkundige Bürger

Ast-Lehmann, Hanka-Matthea	
Bader, Lutz	
Busse, Siegfried	
Falkenhof, Kristin	
Gutsche, Dieter	
Hagemann, Willy	
Neumann, Jens	
Opitz, Burkhard	
Schulz, Christoph	
Sommer, Karlheinz	

Bürgermeister

Steffen, Frank	
----------------	--

Mitarbeiter der Verwaltung

Bartelt, Kerstin	
Schulze, Steffen	

Kreisstadt Beeskow

Beschlussvorlage Nr.:	BV/100/2020/I		öffentlich			
Bezeichnung des TOP:	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 21 "Südwald"					
Zuständiger Fachbereich:	Fachbereich 1					
Beratende Gremien			Abstimmungsergebnis			
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Bau- und Umweltausschuss	28.01.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				

Beschlussorgan:	Stadtverordnetenversammlung	Abstimmung	StV	SB
		Festgelegte Stimmenzahl:		
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Bartelt, Kerstin	Anwesende Stimmberechtigte:		
		Ja-Stimmen:		
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:		
		Enthaltungen:		
Datum:	16.01.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:		

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 21 „Südwald“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 21 „Südwald“ wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Begründung:

Anlagenverzeichnis:

Abwägungstabelle 1. Änd. BP Südwald
Begründung 1. Änd. BP Südwald
Planzeichnung 1. Änd. BP Südwald

Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“ Beeskow - 1. Änderung **Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 sowie der betroffenen Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange/ der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 07.10.2019**

Stand der Planung: August 2019

Vorlage zur Abwägung im Bauausschuss am 28.01.2020/ in der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.20

Stand der Vorlage: 25.11.2019

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
B –Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und 4 a BauGB								
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 30.10.2019							
01a)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt AG Bauleitplanung		Die getroffene Festsetzung ist unbestimmt. Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Be-	Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen für Gebäude/ bauliche Anlagen in den WA fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Die angesprochene nordwestliche Ecke des Plangebietes muß bei der Grundstücksbildung einen direkten und ausreichenden Anschluß an die Verkehrsfläche erhalten, da hier sonst als unerschlossenes Grundstück keine Bebaubarkeit möglich wäre.				

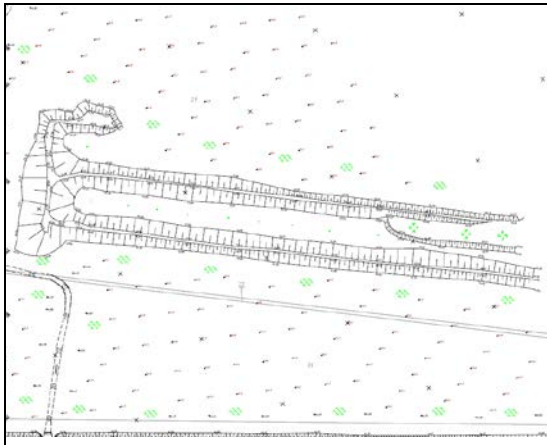
			bauung her-gestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Dabei ist nicht geklärt, welche Straße/Verkehrsfläche für die Eckgrundstücke (Planstraße/Lübbener Chaussee; Flurstücke 195, 196, 206, 178) gilt. Ebenso unklar ist das für den Bereich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. Dort fehlt der direkte Anschluss an eine Verkehrsfläche. ▪ Sollte der Straßenbau (Planstraße) realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), liegt die Unbestimmtheit der Festsetzung nur in der nicht eindeutigen Zuordnung der für das jeweilige Baugrundstück anzusetzenden Verkehrsfläche.						
01b)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt SG technische Bauaufsicht		▪ Zur Änderung des BP werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, ob die Bezugshöhe für die Grundstücke nur von den neu zu planenden Verkehrsflächen gilt oder auch für die vorhandene Straße, Lübbener Chaussee.	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sowohl die neuen Verkehrsflächen als auch die vorhandene Lübbener Chaussee (teilweise Bestandteil des Plangebietes) als „Verkehrsflächen“ eingetragen. Somit gilt die Bezugshöhe lt. Textlicher Festsetzung für beide Bereiche.					

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
C – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und 4 a BauGB								
▪ Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.								

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“

1. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Dezember 2019

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Natur und Landschaft
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 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 1. Änderung (dargestellt wird lediglich die 1. Änderung)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W21 „Südwald“ - 1. Änderung

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 7

Flurstück: 20 tlw., 22/3 tlw., 27 tlw., 58 tlw.)

I. Plangegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hatte aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle BP-Gebiete waren im wesentlichen ausgelastet, es besteht jedoch eine Nachfrage (geschätzt auf der Grundlage der Bauantragsverfahren der vergangenen 10 Jahre 15 bis 20 Eigenheimgrundstücke / Jahr) – seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Beeskow kommt damit seiner Verantwortung als Kreisstadt und Mittelzentrum zur Vorsorge geeigneter Baugebiete nach. Die Stadt Beeskow kann derzeit aus eigenen Potentialen wenige bis keine Flächen für den Eigenheimbau anbieten. D. h. entsprechende Nachfragen können nicht aktiv begleitet werden. Hieraus resultiert, dass ggf. Ansiedlungswillige in der Stadt Beeskow mangels Angeboten nicht in der Stadt Beeskow gehalten werden können, somit Zuwanderung gebremst und Abwanderung nicht verhindert werden kann. Dies würde zu einer Schwächung des Mittelzentrums Beeskow führen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Beeskow mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne aufgestellt, um hier Abhilfe zu schaffen, so auch den BP W21 mit einer Plangebietsfläche von ca. 4,3 ha. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20/2018 der Stadt Beeskow ist der BP W21 „Südwald“ seit 05.11.2018 rechtskräftig.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Geländemodellierungen, Rückbau der Bestandsanlagen, Altlastensanierung, Anlegen der Verkehrswege) haben sich für die Höhen der Verkehrsanlagen gegenüber den Bestandshöhenlagen teilweise erhebliche Veränderungen ergeben. Dies hat zu Problemen in den Baugenehmigungsverfahren geführt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, ein Änderungsverfahren zum BP W21 durchzuführen, mit dem Ziel, dieses Problem zu lösen. Aus diesem Grund soll auf Anregung des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree eine zusätzliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen werden:

„Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.“

Diese Änderung gilt für das gesamte Plangebiet des BP W21.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des BP W21 unverändert zur rechtskräftigen Fassung.

Da mit den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird das Verfahren zur 1. Änderung des BP W21 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4(1) wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informatio-



nen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Areal des BP W21 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an, gegenüber an der Lübbener Chaussee befinden sich Mischbauflächen, die zum Teil Bestandteil des rechtskräftigen BP M7 „Lübbener Chaussee“ sind.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W21 befindet sich an der Lübbener Chaussee, nordwestlich des Straßenzuges, im Südwesten der Stadt Beeskow. Gegenüber, südwestlich der Straße ist eine Mischbebauung vorhanden (Wohnen, eine Reihe sozialer Einrichtungen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs/ Freizeiteinrichtungen, touristische Möglichkeiten).

Die Gebäudealter südlich der Lübbener Chaussee lassen auf eine jahrzehntelange Nutzung in diesem Bereich bis in das Plangebiet des BP M7 hinein schließen (Wohnen, gärtnerische/ landwirtschaftliche Nutzungen, Freizeitnutzungen, Schulbetrieb). Die sportliche/ Freizeitnutzung weiter östlich ist in jahrzehntelangem Betrieb ebenfalls verfestigt und wurde durch die Entwicklung nach 1990 weiter ausgebaut. („Spreepark Beeskow“ mit einer Reihe von touristischen und Freizeitangeboten (Flußbad, Campingplatz, Marina, Kanuausleih, etc.); die Sportanlagen bieten die Möglichkeit zur Ausübung einer Reihe von Sportarten auf einer vorhandenen Kampfbahn, Trainingsplätzen, Tennisplätzen, etc.).

Die Lübbener Chaussee ist vor wenigen Jahren mit Inbetriebnahme der Westumfahrung von Beeskow (B87) in ihrer Bedeutung herabgestuft worden. Ehemals Teil der überörtlichen Verkehrsverbindung zwischen Beeskow und Lübben ist sie aktuell nur noch eine Sackgasse und nimmt lediglich den Anliegerverkehr zur Bebauung an der Lübbener Chaussee auf (Kat-Lager, Erlebnishof Beeskow, Wohnnutzungen in geringer Anzahl). Gewerbliche Einrichtungen sind hier nicht vorhanden.

Wesentliche Teile des Plangebietes waren durch eine ehemalige Schießanlage geprägt, die durch verschiedene Nutzer seit ca. 1930 im Betrieb war. Die Anlage ist mittlerweile bereits seit über 25 Jahren außer Betrieb. Neben den Wallanlagen befanden sich hier auch bauliche Überreste (Stahlbeton). Die Fläche war mit Altlasten und Munitionsrückständen belastet.

Die „Siedlungslücke“ zwischen Storkower Straße, Kohlsdorfer Chaussee und Lübbener Chaussee nördlich/ nordöstlich des Plangebietes des BP W21 ist dem notwendigen Freiraum um das Wasserwerk Beeskow geschuldet (Trinkwasserschutzzonen).

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W21 liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Beeskow (westlich der Spree).





Bild – Lage BP W 21 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow

2.2 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Lübbener Chaussee. Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an dieser Straße.

Die Neuerschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits weitgehend erfolgt, jedoch noch nicht abgeschlossen.

vorhandene Medien:

Im Rahmen der verkehrlichen Neuerschließung innerhalb des Gebietes sind alle relevanten Medien ebenfalls in den Verkehrstrassen (soweit erstellt) verlegt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Die Aussagen zu Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen BP bedürfen durch die 1. Änderung des BP keiner Korrektur.

2.5 Altlasten

Im Plangebiet waren mit der Nutzung der Schießplatzanlage verbundene Altlasten vorhanden, deren Ausmaße jedoch vergleichsweise gering waren und mit der Vorbereitung des Baufeldes (Nivellierung der Wallanlagen) entsorgt wurden. Die Altlastenberäumung, die in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchgeführt wird, befindet sich im Endstadium.

Der Stadt Beeskow kommt damit ihrer Verpflichtung nach, vor Entwicklung des Areals als Wohnbaufläche eine Untersuchung und entsprechende Sanierung des Terrains (Altlastenberäumung) durchzuführen.



2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow, soweit diese nicht bereits als Baugrundstücke veräußert wurden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Erstellung des BP W21 ist die 56. FNP-Änderung durchgeführt worden. Hintergrund war, dass bis zu der vorgenannten FNP-Änderung das Plangebiet des BP Nr. W21 im FNP im Wesentlichen als Waldfläche eingetragen war.

Durch die 56. FNP-Änderung ist die Übereinstimmung mit den Ausweisungen des rechtskräftigen BP W21 hergestellt worden.

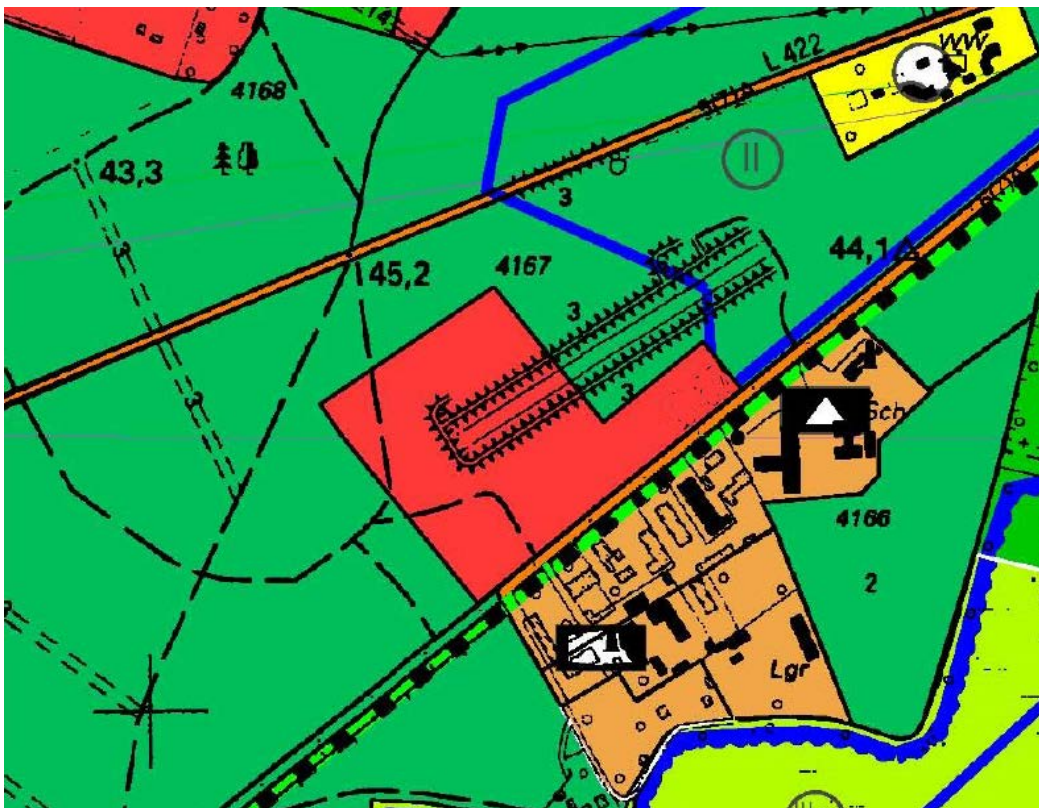


Bild – Ausschnitt 56. Änderung Flächennutzungsplan Beeskow (rote Fläche = Plangebiet BP W21)

3.2 Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W21 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

3.3 Denkmalschutz

Zu Fragen des Denkmalschutzes ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W21 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.



Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4(1) wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB wurde vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 durch öffentliche Auslage durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zum Verfahren eingegangen.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 sind die von der Änderung berührten Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

Die getroffene Festsetzung ist unbestimmt. Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung her-gestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Dabei ist nicht geklärt, welche Straße/Verkehrsfläche für die Eckgrundstücke (Planstraße/Lübbener Chaussee; Flurstücke 195, 196, 206, 178) gilt. Ebenso unklar ist das für den Bereich in der nord-westlichen Ecke des Plangebietes. Dort fehlt der direkte Anschluss an eine Verkehrsfläche. Sollte der Straßenbau (Planstraße) realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), liegt die Unbestimmtheit der Festsetzung nur in der nicht eindeutigen Zuordnung der für das jeweilige Baugrundstück anzusetzenden Verkehrsfläche. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Zur Änderung des BP werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, ob die Bezugshöhe für die Grundstücke nur von den neu zu planenden Verkehrsflächen gilt oder auch für die vorhandene Straße, Lübbener Chaussee. **(2)**

Zu (1) - Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Die angesprochene nordwestliche Ecke des Plangebietes muß bei der Grundstücksbildung einen direkten und ausreichenden Anschluß an die Verkehrsfläche erhalten, da hier sonst als unerschlossenes Grundstück keine Bebaubarkeit möglich wäre.

Zu (2) - Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sowohl die neuen Verkehrsflächen als auch die vorhandene Lübbener Chaussee (teilweise Bestandteil des Plangebietes) als „Verkehrs-



flächen“ eingetragen. Somit gilt die Bezugshöhe lt. Textlicher Festsetzung für beide Bereiche.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in der Planung. Es erfolgen lediglich Präzisierungen.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes W21 „Südwald“ als Satzung beschließen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine aufgetreten Problemstellung hinsichtlich der Bezugshöhen im BP-Gebiet gelöst werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Durch die 1. Änderung des BP W21 wird lediglich eine textliche Festsetzung zu den Bezugshöhen im Plangebiet ergänzt. Alle bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen BP bleiben bestehen.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert. Zur weiteren Präzisierung wird lediglich eine Festsetzung zur Bezugshöhe für die Baugrundstücke hinzugefügt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

Ver-/Entsorgung

Die 1. Änderung des BP erzeugt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes keine Änderung.

Niederschlagswasser

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet des BP Nr. W21 werden durch die 1. Änderung des BP keine Änderungen erzeugt.



3.1.3 Emissionen

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Emissionssituation.

3.1.4 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Umweltbelange.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 1. Änderung des BP werden keine Differenzen zur rechtskräftigen 56. Änderung des FNP erzeugt. Die Festsetzungen des BP sind aus den Ausweisungen des FNP entwickelbar.

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 geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfordern.

Regenwasser

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Erfordernisse zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Ver-/Entsorgung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Erfordernisse, die sich vom rechtskräftigen BP unterscheiden.

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Waldumwandlung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Unterschiede zum rechtskräftigen BP in Bezug auf notwendige Waldumwandlungen.



4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan bleibt unverändert zum rechtskräftigen BP.

Fläche Plangebiet 43.039 qm

Davon:

- Allgemeines Wohngebiet 35.904 qm
- Verkehrsfläche 7.015qm
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung 120 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Für die Umsetzung des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP keine Auswirkungen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens zur 1. Änderung des BP werden durch die Stadt Beeskow getragen.

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)



Textliche Festsetzungen - 1. Änderung

- 1
- Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche dieser Straße.
Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

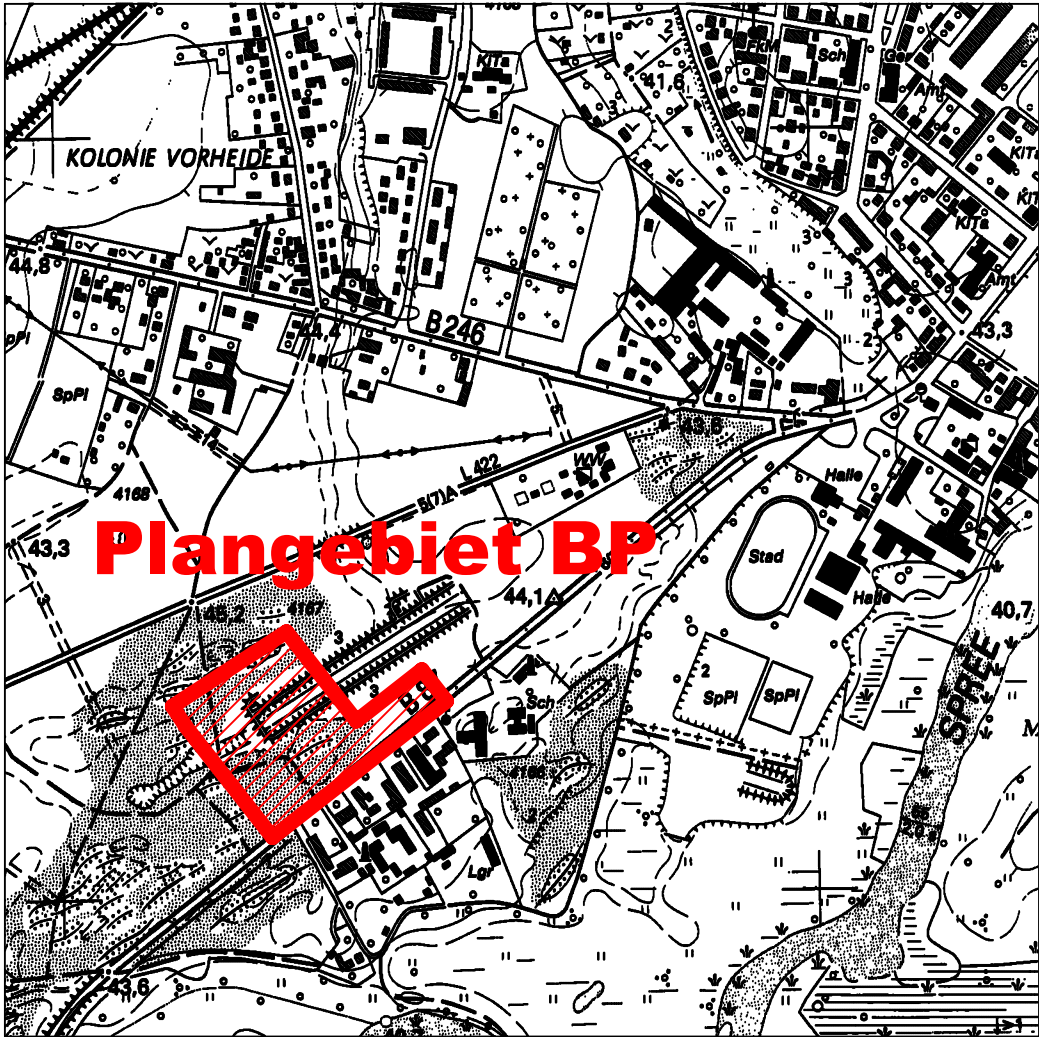
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

Übersichtsplan M 1:10000



Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes W21 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Die Festsetzungen der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W21 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Hinweise

Die Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen für Gebäude/ bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind.

Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt: Beeskow
Gemarkung: Beeskow
Flur: 7
Flurstück: 20 tlw., 22/3 tlw, 27 tlw., 58 tlw.

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

in Kraft getreten am über den Bebauungsplan Nr. W 21 “Südwald”

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse
- 1
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W21 “Südwald” beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
- 2
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
- 3
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 4
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
- 5
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Inkraftsetzung

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Gellendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den ObVI
(Siegel)

- Verfahren
- 1
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom beteiligt worden.
- 2
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen im Auslegungszeitraum abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Stadt Beeskow
Bebauungsplan Nr. W 21
“Südwald” - 1. Änderung

Datum der Planerstellung
Dezember 2019

Maßstab
1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:

BESTPLAN
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH

August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Satzung

Kreisstadt Beeskow

Beschlussvorlage Nr.:	BV/101/2020/I			öffentlich		
Bezeichnung des TOP:	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See"					
Zuständiger Fachbereich:	Fachbereich 1					
Beratende Gremien				Abstimmungsergebnis		
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Bau- und Umweltausschuss	28.01.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				

Beschlussorgan:	Stadtverordnetenversammlung	Abstimmung	StV	SB
		Festgelegte Stimmenzahl:		
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Bartelt, Kerstin	Anwesende Stimmberechtigte:		
		Ja-Stimmen:		
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:		
		Enthaltungen:		
Datum:	16.01.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:		

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 26 „Am Bahrendorfer See“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 26 „Am Bahrendorfer See“ wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Begründung:

Anlagenverzeichnis:

Abwägungstabelle 1. Änd. BP Am Bahrend.See
Begründung 1. Änd. BP Am Bahrendorfer See
Planzeichnung 1. Änd. BP Am Bahrendorfer See

Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“ Beeskow - 1. Änderung **Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 sowie der betroffenen Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange/ der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 07.10.2019**

Stand der Planung: August 2019

Vorlage zur Abwägung im Bauausschuss am 28.01.20/ in der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.20

Stand der Vorlage: 16.12.2019

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
B – frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und 4 a BauGB								
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 05.11.2019							
1a)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt Aufgabengebiet Bauleitplanung		Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung hergestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Unklar ist, die Zuordnung der Grundstücke im WA 2. Dieser Bereich grenzt sowohl an die Planstraße, als auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ an. Auch der Stadt-	Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen für Gebäude/ bauliche Anlagen in den WA fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.				

			platz müsste, soweit auf die Festsetzung von Höhenpunkten verzichtet werden soll, vor Verwirklichung der Bebauung hergestellt sein. ▪ Sollten der Straßenbau (Planstraße) und der „Stadtplatz“ realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), ist aufgrund der nicht eindeutigen Zuordnung der Baugrundstücke im WA 2 zur Verkehrsfläche oder zum „Stadtplatz“, diese Festsetzung nur für den Abschnitt WA 2, unbestimmt.					
1b)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt Sachgebiet Technische Bauaufsicht		▪ Zur Änderung werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, auf welche Verkehrsflächen sich die Festsetzung bezieht (soll dies evt. auch auf die zu planenden inneren Erschließungen im WA II gelten?)	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Die textliche Festsetzung wird dahingehend präzisiert, daß sich die Bezugshöhen aus den im BP festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben, nicht aus inneren (und nicht im BP festgesetzten) Verkehrsanlagen innerhalb der WA. Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.				
2)	Stadt Beeskow		▪ bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat es sich erforderlich gemacht, Einzelgrundstücke unter 800 m² zu teilen. Es handelt sich um insgesamt 3 Grundstücke. 2 Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des B - Planes zwischen der Erschließungsstraße, einem unbefestigten Weg und dem Gehweg. Wegen des unregelmäßigen Zuschnitts und der Sicherstellung der Zufahrt war eine geringfügige Unterschreitung erforderlich. Bei einem Grundstück im Mittelbereich westlich der Erschließungsstraße hat sich eine Restfläche ebenfalls geringfügig unter 800 m² ergeben. Es wird daher die Reduzierung der Grundstücksmindestgröße von 800 m² auf 750 m² beantragt.	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es sind im Plangebiet Grundstücksgrößen um 1000 qm und eine Eigenheimbebauung angestrebt – dafür wurden die Grundstücksgrößen mit min. 800 qm und max. 2000 qm festgesetzt) kann die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend modifiziert werden, dass die Mindestgröße der Grundstücke in den WA 1 und 3 auf 750 qm festgesetzt wird. Dem Antrag wird stattgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird entsprechend geändert.				

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
C – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und 4 a BauGB								
▪ Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.								

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrendorfer See“

1. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Dezember 2019

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Natur und Landschaft
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 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 1. Änderung (dargestellt wird lediglich die 1. Änderung)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. W26 „Am Bahrensdorfer See“ - 1. Änderung

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow hatte aufgrund der anstehenden Situation – gegenwärtig können im Eigenheimbereich kaum noch Angebote gemacht werden, alle BP-Gebiete waren im wesentlichen ausgelastet, es besteht jedoch eine Nachfrage (geschätzt auf der Grundlage der Bauantragsverfahren der vergangenen 10 Jahre 15 bis 20 Eigenheimgrundstücke / Jahr) – seit 2013 Untersuchungen zur Thematik durchgeführt (Studie (1) „Entwicklung von Baulandpotentialen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Beeskow“, Studie (2) „Städtebauliche Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsfläche“), um ein geeignetes Areal für eine Wohnbaulandentwicklung im Eigenheimbereich auszuwählen. Beeskow kommt damit seiner Verantwortung als Kreisstadt und Mittelzentrum zur Vorsorge geeigneter Baugebiete nach. Die Stadt Beeskow kann derzeit aus eigenen Potentialen wenige bis keine Flächen für den Eigenheimbau anbieten. D. h. entsprechende Nachfragen können nicht aktiv begleitet werden. Hieraus resultiert, dass ggf. Ansiedlungswillige in der Stadt Beeskow mangels Angeboten nicht in der Stadt Beeskow gehalten werden können, somit Zuwanderung gebremst und Abwanderung nicht verhindert werden kann. Dies würde zu einer Schwächung des Mittelzentrums Beeskow führen.

Aus diesem Grund hat die Stadt Beeskow mehrere vergleichsweise kleinflächige B-Pläne aufgestellt, um hier Abhilfe zu schaffen, so auch den BP W26 mit einer Plangebietsfläche von ca. 5,42 ha. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 02/2019 der Stadt Beeskow ist der BP W26 „Am Bahrensdorfer See“ seit 01.02.2019 rechtskräftig.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Rückbau der Bestandsanlagen, Anlegen der Verkehrswege) haben sich für die Höhen der Verkehrsanlagen gegenüber den Bestandshöhenlagen teilweise erhebliche Veränderungen ergeben. Dies hat zu Problemen in den Baugenehmigungsverfahren geführt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Beeskow entschlossen, ein Änderungsverfahren zum BP W26 durchzuführen, mit dem Ziel, dieses Problem zu lösen. Aus diesem Grund soll auf Anregung des Bauordnungsamtes des Landkreises Oder-Spree eine zusätzliche Festsetzung wie folgt in den BP aufgenommen werden:

„Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.“

Diese Änderung gilt für das gesamte Plangebiet des BP W26.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des BP W26 unverändert zur rechtskräftigen Fassung.

Da mit den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird das Verfahren zur 1. Änderung des BP W26 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



Das Areal des BP W26 war bereits vor Aufstellung des BP Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper). Umliegend zum Plangebiet (soweit bebaut) sind im Wesentlichen ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W26 befindet sich westlich der Bahrendorfer Straße und östlich der Spree und ist Teil der Liegenschaft der ehemaligen „TÜV-Akademie“.

Die Geschichte der Liegenschaft geht bis in das 15. Jahrhundert zurück (eigenständiger Ort Bahrendorf). Aus der älteren Vergangenheit ist insbesondere das nicht zum BP-Gebiet gehörende „Schloß“, nördlich der Plangeietsgrenze zu benennen. Dorf und Schloß wechselten in den Jahrhunderten ca. 20 mal den Besitzer.

Die jüngere Geschichte beginnt mit der Einrichtung einer Feuerweherschule auf dem Areal im Jahr 1927. Die brandenburgische Feuerwehrunfallkasse kauft das Schloss samt Grundstück von Beeskow und übergibt dieses im gleichen Jahr an den Provinzial-Feuerwehrverband. Daraufhin wird auf diesem Gelände anlässlich des 50. Jahrestags des Brandenburgischen Feuerwehrverbands die erste deutsche Feuerwehrfachschule mit Erholungsheim eingerichtet. Nach dem 2. Weltkrieg diente das Schloss mit Gelände zur Unterbringung von Flüchtlingen aus den ehemaligen Ostgebieten und wurde von 1947 bis 1949 als Schüler-Heim (Bruno-Bürgel-Heim) genutzt. Gegen Ende 1949 wurde das Gelände wieder der Feuerweherschule übergeben, die ab da den Lehrbetrieb wieder aufnahm. 1958 wurde sie dann umbenannt in Zentrale Lehranstalt des Luftschutzes. Bis 1989 wurde die Schule immer weiter für Lehrgänge der Zivilverteidigung spezialisiert. 1978 wurde sie zum Institut der Zivilverteidigung umgebildet und hatte ab da den Status einer Hochschule. 1982 erhielt sie sogar das Diplomrecht, so dass Absolventen ab da den Titel Dipl.-Ing.-oec. tragen durften. Mit der politischen Wende 1989 wurde der Lehrbetrieb eingestellt.

Nach dem Ende der DDR pachtete die TÜV Rheinland GmbH die Liegenschaft und funktionierte das bis dahin mit Lehr- und Unterkunftsgebäuden deutlich ausgebaute Gelände zu einem gewerblich-technischen Ausbildungszentrum um. Ebenfalls befanden sich dort das Niederlausitzer Studieninstitut und weitere Einrichtungen des Landkreises.

Seit dem 01.03.2013 war das Areal durch Leerstand gekennzeichnet.

Mit Rechtskraft des BP W26 haben die Aktivitäten zur Entwicklung eines Wohngebietes begonnen. Die prognostizierte Nachfrage nach den Eigenheimgrundstücken hat sich bestätigt.



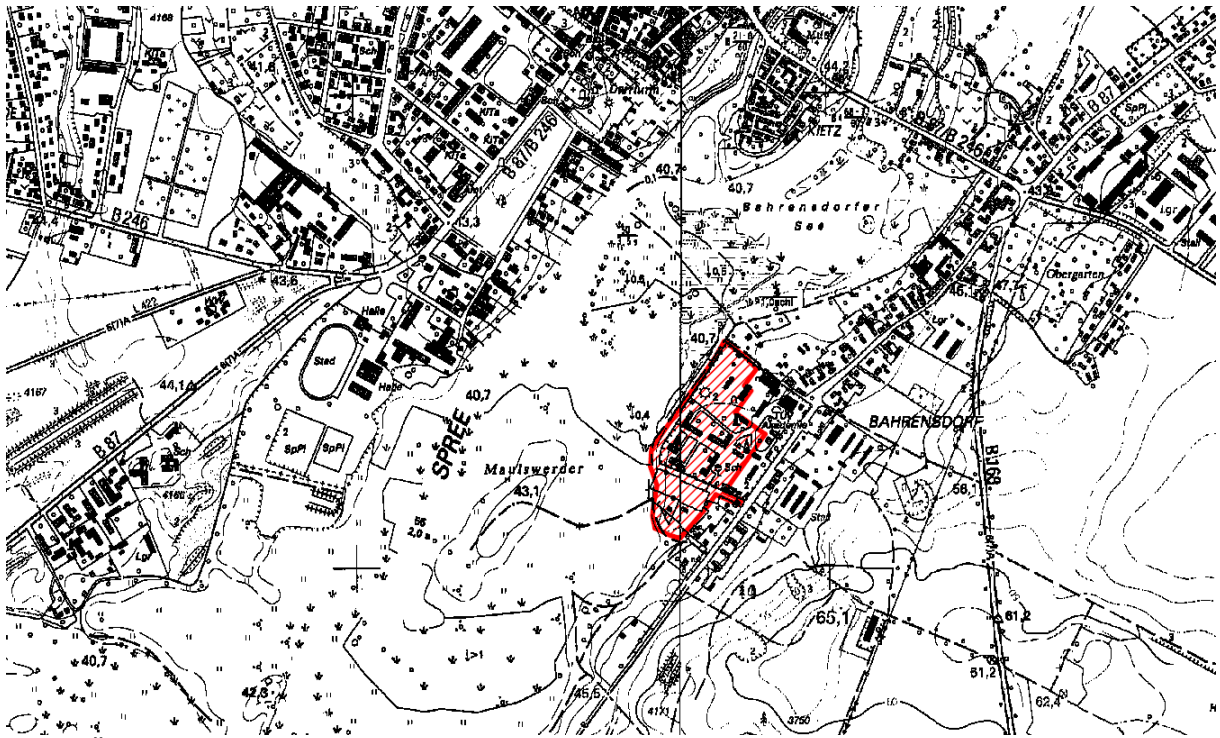


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP W26 (rote Markierung)

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W26 liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Bahrendorf Straße. Diese führt Richtung Süden nach Kummerow und Leißnitz.



Bild – Lage BP W 26 (rote Markierung) im Siedlungsraum Beeskow



2.2 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes erfolgt über die Bahrensdorfer Straße. Das Plangebiet des BP liegt im Wesentlichen nicht an dieser Straße, wird jedoch durch eine Stichstraße von dieser (Planung im BP W26) erschlossen.

Die Neuerschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits weitgehend erfolgt, jedoch noch nicht abgeschlossen.

vorhandene Medien:

Im Rahmen der verkehrlichen Neuerschließung innerhalb des Gebietes sind alle relevanten Medien ebenfalls in den Verkehrsstrassen (soweit erstellt) verlegt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Die Aussagen zu Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen BP bedürfen durch die 1. Änderung des BP keiner Korrektur.

2.4 Altlasten

- In der Stellungnahme vom 23.08.2018 wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde bei Auffälligkeiten in Hinblick auf bodenanalytische Untersuchungen zu informieren ist. Am 28.08.2018 wurde die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durch die Firma Energie und Umweltschutz Consult GmbH in Abstimmung mit der Stadt Beeskow ein Gutachten übersandt. Bei dem untersuchten Areal handelt es sich um 7 Parzellen, welche sich außerhalb des festzusetzenden B-Plangebietes befinden, aber dennoch Bestandteil des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie sind. Für die untersuchten Parzellen 1-3 werden alle Vorsorgewerte nach der BBodSchV eingehalten. Die Parzelle 4 weist eine Vorsorgewertüberschreitung für den Parameter Zink auf. Bei der Parzelle 6 werden die Vorsorgewerte für PAK (EPA) und BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) überschritten. Auffälligkeiten für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) wurden bei der Parzelle 7 erfasst. Die Anwendung der Vorsorgewerte beinhaltet den vorbeugenden Schutz der Bodenfunktionen bei sensiblen Nutzungsformen. Böden sollen vor anthropogenen Einflüssen geschützt werden, um die einzelnen Bodenfunktionen dauerhaft aufrechterhalten zu können. Vorsorgewerte eignen sich jedoch nicht als Maßstab zur Gefahrenbewertung. Demzufolge können die Vorsorgewertüberschreitungen für die Parzellen 4, 6 und 7 als tolerierbar für eine multifunktionale Nutzung eingestuft werden. Bei der Parzelle 5 wurde hingegen eine Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) dokumentiert. Für die sensibelste Nachnutzungsvariante Wohngebiet mit Kinderspielflächen eignet sich die Parzelle 5 nicht. Im Hinblick auf das Gutachten erfolgte am 30.08.2018 (zusammen mit der Stadt Beeskow und der Fa. EUC GmbH) ein Vororttermin auf dem Gelände der ehemaligen TÜV-Akademie. Der Stadt Beeskow wurde die Bedeutsamkeit einer Untersuchung des ehemaligen Geländes der TÜV-Akademie nach den Anforderungen der BBodSchV, unter Beachtung der Nutzungshistorie als Feuerweherschule (seit 1927) und nach der politischen Wende als gewerblich-technisches Ausbildungszentrum durch die TÜV Rheinland GmbH, erläutert. Zudem teilte die Fa. EUC GmbH der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mit, dass am 28.08.2018 eine detailliertere Untersuchung der Parzelle 5 erfolgte. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Behörde am 05.09.2018 übermittelt. Anhand der weiteren Untersuchungsergebnisse wurde die Prüfwertüberschreitung für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren, Bezugssubstanz für PAK) widerlegt. Die Vorsorgewerte nach der



BBodSchV werden für den Parameter BaP (Benzo(a)pyren) eingehalten. Vermutlich wurde bei der Erstbeprobung ein sogenannter "Spot" beprobt. Doch angesichts der intensiven Vornutzung der Liegenschaft können weitere Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Eignung der Liegenschaft als zukünftiges Wohngebiet setzt eine Untersuchung nach BBodSchV voraus und ist soweit hinreichend begründet.

- Von je 1000 m² Teilfläche sind aus den Bodenhorizonten
 - 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
 - 1 0-35cm unter Geländeoberkante (für Kinder beim Spielen erreichbarer Horizont) sowie (für den Fall, dass Nutzgärten zugelassen werden sollen) .
 - 30-60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse)
 jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 25 Einzelproben, zu bilden. Entsprechende Details wie z.B. das zu untersuchende analytische Spektrum sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann man eine Aussage zur Nutzbarkeit der Fläche für eine Wohnbebauung treffen. Gegebenenfalls sind erheblich belastete Teilflächen im B-Plan zu kennzeichnen.

Die von der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde geforderten Untersuchungen sind durch die Stadt Beeskow durchgeführt worden. Aufgefundene Altlasten/ Abfallstoffe sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde entsorgt worden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow, soweit diese nicht bereits als Baugrundstücke veräußert wurden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Erstellung des BP W26 ist die 69. FNP-Änderung durchgeführt worden. Hintergrund war, dass bis zu der vorgenannten FNP-Änderung das Plangebiet des BP Nr. W26 im FNP als Sonderbaufläche und als Gemischte Baufläche (soweit Bauflächen ausgewiesen sind) eingetragen waren, der südliche Bereich als Landwirtschaftsfläche.

Durch die 69. FNP-Änderung ist die Übereinstimmung mit den Ausweisungen des rechtskräftigen BP W26 hergestellt worden.



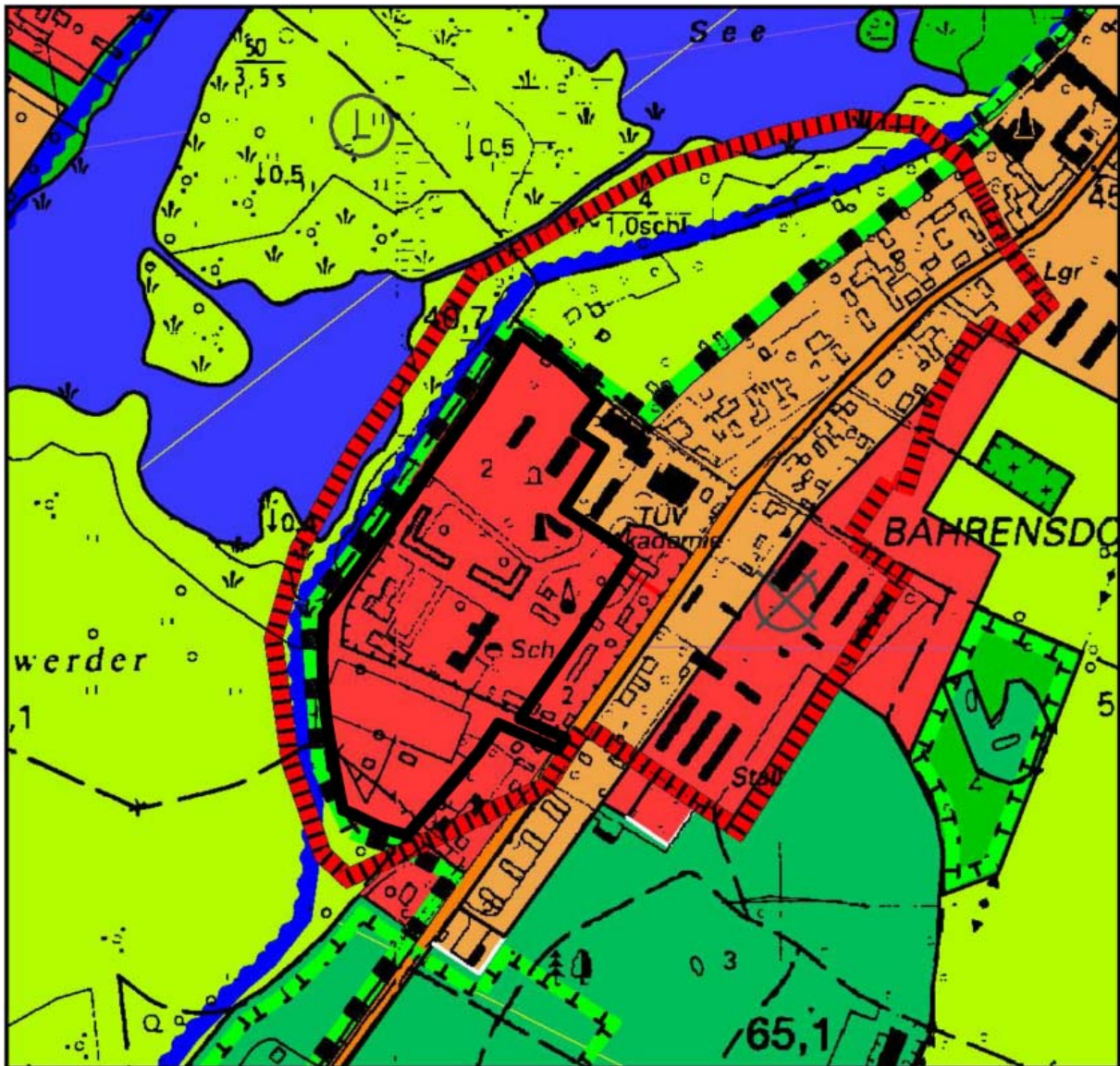


Bild - Ausschnitt FNP - 69. FNP-Änderung der Stadt Beeskow – Plangebiet BP W26 (schwarze Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

3.2 Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W26 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

3.3 Denkmalschutz

Zu Fragen des Denkmalschutzes ergeben sich im Zuge der 1. Änderung des BP W26 keine neuen Aussagen gegenüber dem rechtskräftigen BP.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Wie unter I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“ beschrieben, ergibt sich das Verfahren zur 1. Änderung des BP W26 aus dem Planungsfortschritt vor Ort.



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP W26 umfaßt den gesamten Plangebietsbereich des BP W26.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 12

Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11.

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des BP Nr. W26 wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2019 gefasst.

Für die Änderung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter erkennbar. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), vom Umweltbericht nach § 22a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (1) BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB wurde vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 durch öffentliche Auslage durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zum Verfahren eingegangen.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 sind die von der Änderung berührten Behörden/ Sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden. Dabei sind folgende wesentliche Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Für den Fall, die Höhenlage der zukünftigen oder vorhandenen Straßen als Bezugspunkt anzusetzen, bedarf es der Festsetzung einer Reihe von Höhenpunkten (OK Fahrbahn in Metern über NHN) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen kann dann auf die (festgesetzte) Höhenlage der Straße bezogen werden. Eine Bezugnahme auf die Straßenplanung ohne explizit festgesetzte Straßenhöhen ist dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Straße vor Realisierung der Bebauung hergestellt ist. Im vorliegenden Plan soll eine Bezugnahme auf die Höhenlage der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante erfolgen. Unklar ist, die Zuordnung der Grundstücke im WA 2. Dieser Bereich grenzt sowohl an die Planstraße, als auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ an. Auch der Stadtplatz müsste, soweit auf die Festsetzung von Höhenpunkten verzichtet werden soll, vor Verwirklichung der Bebauung hergestellt sein. Sollten der Straßenbau (Planstraße) und der „Stadtplatz“ realisiert sein (dann Festsetzung von Höhenpunkten nicht erforderlich), ist aufgrund der nicht eindeutigen Zuordnung der Baugrundstücke im WA 2 zur Verkehrsfläche oder zum „Stadtplatz“, diese Festsetzung nur für den Abschnitt WA 2, unbestimmt. (1)

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Zur Änderung werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Es ist klarzustellen, auf welche Verkehrsflächen sich die Festsetzung



bezieht (soll dies evt. auch auf die zu planenden inneren Erschließungen im WA II gelten?)
(2)

Stadt Beeskow

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat es sich erforderlich gemacht, Einzelgrundstücke unter 800 m² zu teilen. Es handelt sich um insgesamt 3 Grundstücke. 2 Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des B - Planes zwischen der Erschließungsstraße, einem unbefestigten Weg und dem Gehweg. Wegen des unregelmäßigen Zuschnitts und der Sicherstellung der Zufahrt war eine geringfügige Unterschreitung erforderlich. Bei einem Grundstück im Mittelbereich westlich der Erschließungsstraße hat sich eine Restfläche ebenfalls geringfügig unter 800 m² ergeben. Es wird daher die Reduzierung der Grundstücksmindestgröße von 800 m² auf 750 m² beantragt. (3)

Zu (1) - Die Festsetzung im BP erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind. Dafür wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen. In Bezug auf die Eckgrundstücke wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: „Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.“ Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.

Zu (2) - Die textliche Festsetzung wird dahingehend präzisiert, daß sich die Bezugshöhen aus den im BP festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben, nicht aus inneren (und nicht im BP festgesetzten) Verkehrsanlagen innerhalb der WA. Für das WA2 wird die anliegende Höhe des „Stadtplatzes“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als Bezugshöhe in der textlichen Festsetzung definiert.

Zu (3) - Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es sind im Plangebiet im WA 1 und 3 Grundstücksgrößen um 1000 qm und eine Eigenheimbebauung angestrebt – dafür wurden die Grundstücksgrößen im rechtskräftigen BP mit min. 800 qm und max. 2000 qm festgesetzt) kann die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend modifiziert werden, dass die Mindestgröße der Grundstücke in den WA 1 und 3 auf 750 qm festgesetzt wird. Dem Antrag wird stattgegeben. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird entsprechend geändert.

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen in der Planung. Es erfolgen lediglich Präzisierungen.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die 1. Änderung des Bebauungsplanes W26 „Am Bahrensdorfer See“ als Satzung beschließen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine aufgetreten Problemstellung hinsichtlich der Bezugshöhen im BP-Gebiet gelöst werden. Im Verlauf des Planverfahrens ist eine weitere Problemstellung bei der Umsetzung des BP in das Änderungsverfahren aufgenommen worden – eine geringfügige Modifizierung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße in den WA 1 und 3.

3. Wesentlicher Planinhalt

Durch die 1. Änderung des BP W26 wird lediglich eine textliche Festsetzung zu den Bezugshöhen im Plangebiet ergänzt und die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend geändert, dass die Mindestgrundstücksgrößen in den WA 1 und 3 statt mit 800 qm nunmehr mit 750



qm festgesetzt werden. Alle sonstigen bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen BP bleiben bestehen.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert. Zur weiteren Präzisierung wird lediglich eine Festsetzung zur Bezugshöhe für die Baugrundstücke hinzugefügt.

Festgesetzte Grundstücksgrößen

Die bisherige Festsetzung Nr. 7 sieht für die WA 1 und 3 Grundstücksgrößen zwischen 800 und 2000 qm vor. Diese Festsetzung zu den Grundstücksgrößen soll im Zusammenhang mit den Festsetzungen Nr. 5 (nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig) und 9 (max. Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück) die angestrebte Eigenheimbebauung sichern. Bei der Umsetzung des BP hat es sich bei der Parzellierung ergeben, dass bei 3 Grundstücken eine geringfügige Unterschreitung der bislang festgesetzten Mindestgrundstückgröße erfolgt ist (sich aus den Plangebietsgegebenheiten ergebender unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Sicherstellung von Zufahrten, „Restflächen“). Deshalb wird die festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 qm auf 750 qm reduziert. Die vorgenannten Planungsabsichten bleiben dadurch nach wie vor erhalten. Durch die unveränderten überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzte GRZ) bleibt die Versiegelungsrate in der Summe unverändert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des BP nicht geändert.

Grünflächen

Zu den Grünflächen erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die 1. Änderung des BP keine Änderung.

Ver-/Entsorgung

Die 1. Änderung des BP erzeugt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes keine Änderung.

Niederschlagswasser

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet des BP Nr. W26 werden durch die 1. Änderung des BP keine Änderungen erzeugt.



3.1.3 Emissionen

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Emissionssituation.

3.1.4 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des BP ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Umweltbelange.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Durch die 1. Änderung des BP werden keine Differenzen zur rechtskräftigen 69. Änderung des FNP erzeugt. Die Festsetzungen des BP sind aus den Ausweisungen des FNP entwickelbar.

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 geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutzes erfordern.

Regenwasser

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Erfordernisse zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Ver-/Entsorgung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Erfordernisse, die sich vom rechtskräftigen BP unterscheiden.

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Waldumwandlung

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Unterschiede zum rechtskräftigen BP in Bezug auf notwendige Waldumwandlungen.



4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan bleibt unverändert zum rechtskräftigen BP.

Fläche Plangebiet 54.100 qm

Davon:

▪ Allgemeines Wohngebiet	42.214 qm
▪ Verkehrsfläche	4.827 qm
▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	4.118 qm
▪ Private Grünfläche	2.941 qm

Geplante Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Für die Umsetzung des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP keine Auswirkungen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens zur 1. Änderung des BP werden durch die Stadt Beeskow getragen.

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)



Textliche Festsetzungen - 1. Änderung

neue Festsetzung

- 1

Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die jeweilige Höhe der dem Baugrundstück nächsten Straßenkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsfläche/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dieser Straße.

Sofern ein Baugrundstück mit 2 oder mehr Grundstücksseiten an die für den Kfz-Verkehr vorgesehenen in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, gilt die kürzeste Grundstücksseite als Bezug für die vorgenannte Festsetzung.

Für das WA2 wird die anliegende Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Bezugshöhe nach Satz 1 der Festsetzung definiert.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Änderung von Festsetzungen

Festsetzung rechtskräftiger BP

- 7

Für die Baugrundstücke in den WA1 und 3 wird eine max. Größe von 2.000 qm und eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Festsetzung 1. Änderung

- 7

Für die Baugrundstücke in den WA1 und 3 wird eine max. Größe von 2.000 qm und eine Mindestgröße von 750 qm festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

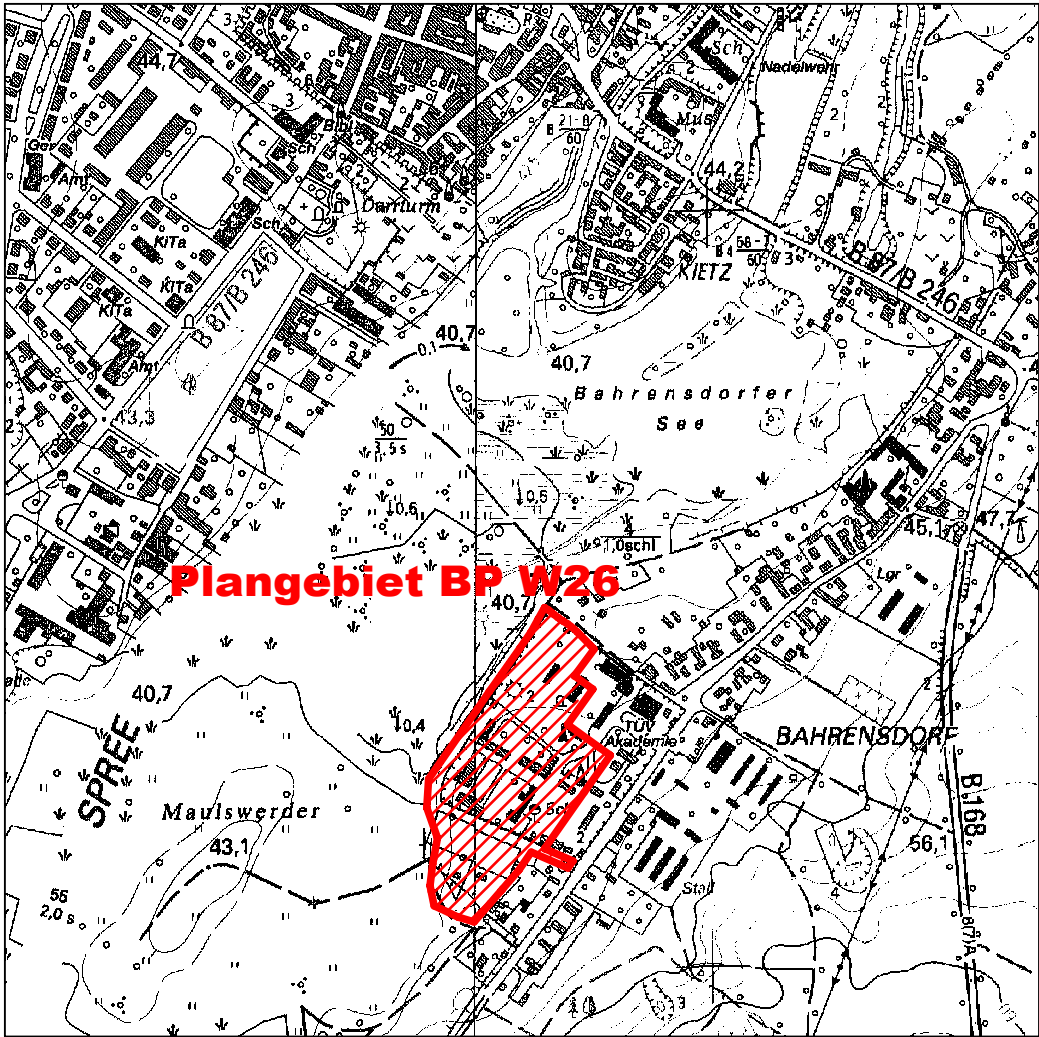
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

Übersichtsplan M 1:10000



Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes W26 werden mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Die Festsetzungen der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W26 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Hinweise

Die Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Vorgabe, daß die Erschließungsstraßen vor Einreichung von Bauanträgen für Gebäude/ bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet fertiggestellt werden und somit die Höhenvorgaben vorhanden sind.

Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt: Beeskow
Gemarkung: Beeskow
Flur: 12
Flurstück: 2 tlw., 3, 4/8, 4/10, 4/11

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

in Kraft getreten am über den Bebauungsplan Nr. W 26 “Am Bahrensdorfer See”

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W26 “Am Bahrensdorfer See” beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
2.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt.
3.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
5.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Inkraftsetzung

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den
(Siegel) ObVI

Verfahren

1.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom beteiligt worden.
2.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen im Auslegungszeitraum abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)

Stadt Beeskow
Bebauungsplan Nr. W 26
“Am Bahrensdorfer See” - 1. Änderung

Datum der Planerstellung
Dezember 2019

Maßstab
1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:

BESTPLAN
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Satzung

Kreisstadt Beeskow

Beschlussvorlage Nr.:	BV/102/2020/I		öffentlich			
Bezeichnung des TOP:	Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. G 15 "Industriestraße II"					
Zuständiger Fachbereich:	Fachbereich 1					
Beratende Gremien			Abstimmungsergebnis			
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Bau- und Umweltausschuss	28.01.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Beschlussorgan:	Stadtverordnetenversammlung	Abstimmung		StV	SB	
		Festgelegte Stimmenzahl:				
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Bartelt, Kerstin	Anwesende Stimmberechtigte:				
		Ja-Stimmen:				
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:				
		Enthaltungen:				
Datum:	16.01.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:				

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 15 „Industriestraße II“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan Nr. G 15 „Industriestraße II“ wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Begründung:

Anlagenverzeichnis:

abwägung_bp_indII_2020_01_14
bpg15_begr_2020_01_15
bpg15_planz_2020_01_15

Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“ Beeskow
Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 sowie der betroffenen Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange/ der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.10.2019

Stand der Planung: Juli 2019

Vorlage zur Abwägung im Bauausschuss am 28.01.2020/ in der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2020

Stand der Vorlage: 08.01.2020

Kursiv markierte Stellungnahmen entstammen der frühzeitigen Beteiligung. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB erfolgte keine Aktualisierung.

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
B –Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) und 4 a BauGB								
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 07.11.2019							
01a)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt AG Bauleitplanung		- Da nicht mehr auf die Abstandsklassen der Brandenburgischen Abstandsleitlinie aus dem Jahr 1995 Bezug genommen werden kann, ist es erforderlich, die im Gebiet zulässigen bzw. - ggf. einfacher - unzulässigen Betriebs- und Anlagentypen einzeln aufzuführen. Das ist für den vorliegenden B-Plan erfolgt. Wegen der Vielzahl möglicher Betriebstypen ist diese Festsetzung allerdings wenig praktikabel. Entsprechend Begründung zum B-Plan (Seite 23) und Bauanträgen aus den Jahren 2014 und 2017, soll die Fläche als Lagerplatz (bereits vorhanden) für einen Baubetrieb zur Verfügung gestellt werden bzw. dient sie als Angebot für kleinteilige mittelständische Betriebe. Die unübersichtliche Vielzahl der festgesetzten unzulässigen Gewerbebetriebe könnte durch die konkrete Festsetzung zulässiger Gewerke entspannt werden. Da das Gebiet relativ klein ist, hat sich für einige als unzulässig benannte Betriebe die Inanspruchnahme vermutlich ohnehin erledigt. - Maßnahmen der Pflege bzw. Bewirtschaftung sind nicht festsetzbar (Punkt 7 der textlichen Festsetzungen). Hierfür sind Regelungen durch städtebauliche Verträge vorzunehmen.	Die Anregung wird wie folgt behandelt: Da es sich um einen Angebots-BP handelt erscheint es nicht sinnvoll, zulässige Nutzungen zu benennen. Da die ehemals im Land Brandenburg vorhandene Abstandsleitlinie (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 6. Juli 1995) nicht mehr gültig ist bestehen nur 2 Varianten – die Festsetzung nicht zulässiger Betriebs- und Anlagentypen wie in der textlichen Festsetzung im Entwurf zum BP dargestellt oder die Festsetzung von Immissions-Grenzwerten (Lärm, Geruch) auf der Basis von Immissionsschutzgutachten. Die Stadt Beeskow hat sich aufgrund der vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete und den hier vorhandenen Festsetzungen in den B-Plänen für die Variante der Festsetzung wie im Entwurf zum BP dargestellt entschieden. Die Festsetzung wird wie im Entwurf zum BP dargestellt beibehalten. Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme folgende Aussage zum Sachverhalt getroffen: „Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Betriebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III.“ Die Anregung wird wie folgt behandelt: Die angesprochenen Pflegemaßnahmen werden aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 eliminiert, es verbleibt hier lediglich die Festsetzung zur Anla-				

			▪ Die im Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche wird als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt (textliche Festsetzung Punkt 7). In der Planzeichnung ist die laut Planzeichenverordnung vorgegebene Signatur (Punkt 13.1) zu verwenden. ▪ Unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wird das Pflanzen von Bäumen verfügt. Ein allgemeiner Verweis auf die Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten ist zu unbestimmt. Es sind Empfehlungen zur Pflanzenverwendung oder verbindliche Festsetzungen mit Bezug auf eine Gehölzliste zu treffen. Der Umweltbericht zum B-Plan enthält eine Pflanzliste als Anregung für die Pflanzenauswahl. Auf diese Liste ist in der textlichen Festsetzung hinzuweisen.	ge von mind. 50 qm offener Sandflächen. Die sonstigen hier bislang aufgeführten Festsetzungen werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow aufgenommen. ▪ Die Anregung wird wie folgt behandelt: In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die Maßnahmenfläche eigentlich hinreichend definiert. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird der Anregung zur Kennzeichnung in der Planzeichnung jedoch gefolgt. ▪ Die Anregung wird wie folgt behandelt: Die Festsetzung Nr. 9 wird um eine Pflanzliste (entsprechend Vorschlag im Umweltbericht) ergänzt. Die Pflanzliste wird auf die Planzeichnung übernommen, in der textlichen Festsetzung wird auf diese verwiesen (gilt auch für Festsetzung Nr. 8). Ein Verweis in der textlichen Festsetzung auf den Umweltbericht ist nicht möglich.			
01b)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt SG untere Naturschutzbehörde		▪ Eingriffsregelung § 15 BNatSchG - Als Vermeidungsmaßnahme ist die östlich angrenzende Heckenstruktur vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um den Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Rechnung zu tragen, sind Ausgleichspflanzungen als Ergänzung (Verbreiterung) dieser Heckenstruktur vorzusehen. Zum Erhalt und Schutz ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche im B-Plan zu kennzeichnen.	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Durch die Stadt Beeskow wird der dargestellte Sachverhalt nicht geteilt. Das Plangebiet des BP G15 ist zu 100% Bestandteil der im FNP eingetragenen Gewerbefläche südlich der Industriestraße. Erst östlich davon beginnt die im Ergebnis der Abwägung aus dem Landschaftsplan übernommene Grünfläche im FNP, die sich nördlich der Industriestraße fortsetzt (Nur die Grünfläche nördlich der Industriestraße ist auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im FNP eingetragen). Eine weitere Ausdehnung dieser Grünfläche in den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich wird von der Stadt Beeskow nicht mitgetragen. Maßnahmen sind innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs umzusetzen. Die Ausweisungen im BP bleiben wie im Entwurf dargestellt.			

			▪ Artenschutz - Beschädigung oder Zerstörung wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) - Die im B-Planentwurf vorgeschlagene Umsetzung/ Erhaltung der Sandstrohlume im Plangebiet wird befürwortet. Ziel muss eine langfristige Erhöhung der Diversität und die Wiederherstellung einer charakteristischen Artenzusammensetzung sein. Es sind daher diese Strukturen im südlichen Randbereich im Übergang zur freien Landschaft vorzusehen. Um ungeeignete Beimengungen zu vermeiden ist eine Einsaat von regionalem Saatgut für Mager- und Sandrasen (zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, gebietsheimische Arten aus der Herkunftsregion 2) vorzusehen. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens sind hierzu konkrete Darlegungen im Bauantrag bzw. im Vorfeld der Bauantragstellung erforderlich.	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Der Aspekt wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow aufgenommen und somit die beschriebene Verfahrensweise rechtlich abgesichert.				
01c)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt SG Untere Wasserbehörde		▪ Keine Einwände	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
01d)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde		▪ Keine Einwände	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
01e)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt Sachgebiet Technische Bauaufsicht		▪ Zu o. g. Bebauungsplanentwurf werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Die Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen erscheint sehr schwierig. Es wäre besser die zulässigen Nutzungen zu benennen und auf evt. nicht zulässige Nutzungen nach BImSchG bzw. Abstandsflächenleitlinie hinzuweisen.	▪ Die Anregung wird wie folgt behandelt: Da es sich um einen Angebots-BP handelt erscheint es nicht sinnvoll, zulässige Nutzungen zu benennen. Ein Hinweis auf nicht zulässige Nutzungen nach BImSchG bzw. Abstandsleitlinie ist ebenfalls nicht zielführend als Festsetzung (da die ehemals im Land Brandenburg vorhandene Abstandsleitlinie (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 6. Juli 1995) nicht mehr gültig ist, kann diese in Festsetzungen nicht mehr verwendet werden). Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme folgende Aussage zum Sachverhalt getroffen: „Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Be-				

				triebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III.“ Die Festsetzung wird wie im Entwurf zum BP dargestellt beibehalten.				
01f)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt AG untere Denkmal- schutzbehörde		▪ 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. ▪ Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt, Hinweise an die Ausführung				
01g)	Landkreis Oder-Spree Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Sachgebiet vorbeugender Brandschutz		▪ Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. ▪ Die Brandschutzdienststelle im Sinne § 32 BbgBKG macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Lt. Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung				

			ne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Für die eingereichte Planung wird in den Baugebieten ein Löschwasserbedarf (Grundsatz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Es ist zu prüfen, in wie weit die Hauptzuleitung der Überflurhydranten der Industriestraße ausreichend dimensioniert ist. Nach der Beschilderung der Unterflurhydranten ist in der Straße lediglich eine Hauptleitung DN 80 verlegt. Somit würde überschlägig die Löschwasserversorgung per Trinkwassernetz und dem Unterflurhydrant nur mit 72 m³/h gesichert sein.	Beeskow und Umland vom 29.05.2018 ist die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet (s. auch Begründung zum Entwurf zum BP S. 10, 12, 38). Durch Aufnahme des Aspektes in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow wird abgesichert, daß für den Fall, daß sich die Aussage des Zweckverbandes als unzutreffend erweist, der Grundstückseigentümer im Rahmen des Bauantrages Aufwendungen zum Ausgleich der möglichen Differenz in der Löschwasserversorgung zu übernehmen hat.				
01h)	Landkreis Oder-Spree Landwirtschaftsamt SG Agrarentwicklung		Keine Einwände	Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
01i)	Landkreis Oder-Spree Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung		- Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht - Gewerbegrundstücke - Gewerbe sind mit Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten. 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 wird. - Anforderungen an die Verkehrsflächen - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse	Kein abzuwägender Gesichtspunkt, Information an nachfolgende Planungsebenen, an die Ausführung				

			26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten. ▪ <i>Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen</i> - 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. Vorrangig 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. 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 Holgebühren geleert. Wird diese Leistung 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 Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsor-						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			gungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. ▪ <i>Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regel-leerung) - Behälterabmessungen gemäß DIN EN 840 – Gewerbegrundstücke – Restabfall</i> (Behältergrößen: 120, 240, 1.100 Liter; Entsorgungszyklus: 4-, 2-wöchentlich), Papier/Pappe/Kartonagen (Behältergrößen: 240, 1.100 Liter; Entsorgungszyklus: 4-wöchentlich), Leichtverpackungen (Behältergrößen: 90 Liter Sack (Gelber Sack); Entsorgungszyklus: 4-wöchentlich)					
01j)	Landkreis Oder-Spree Amt für Straßenverkehr und Ordnung - SG Kfz- Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten		▪ Keine Einwände	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
02)	Gemeinsame Landes- planungsabteilung GL 5 Frankfurt (Oder) 12.11.2019		▪ Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. ▪ Die Verordnung über den LEP HR vom 29.04.2019 ist seit dem 01.07.2019 rechts-wirksam und hat die zum Zeitpunkt der letzten abgegebenen Stellungnahme zur vorliegen- den Planung vom 04.06.2018 geltenden Re- gelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg abgelöst: <u>Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen</u> - Die neue gewerbliche Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Beeskow an.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
03)	Regionale Planungs- gemeinschaft Oder- land-Spree Beeskow 22.05.2018		▪ <i>Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow entwickelte Planung ist mit den regi- onalplanerischen Belangen vereinbar.</i>	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt,				
04)	Landesamt für Umwelt (LfU) Potsdam 12.11.2019		▪ Immissionsschutz ▪ Sachstand: Mit dem Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben geschaf-	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				

			fen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m südlich des Plangebietes (im FNP der Stadt Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt). Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 05.06.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben. ▪ Stellungnahme: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, Stand Juli 2019, keine Bedenken. Die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurden ermittelt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Betriebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III. ▪ Wasserwirtschaft – keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
05)	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Cottbus		▪ 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 zum Plan - Bergbauberechtigungen: 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. Die	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Der Hinweis wird wie folgt behandelt: Da einerseits entsprechend Stellungnahme noch keine konkreten Maßnahmen gestattet sind und Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt werden und andererseits bei ähnlichen Beteiligungen der CENEXO bei Planungen im Siedlungsgebiet von Beeskow durch die CENEXO keine Einwendungen erhoben wurden, wird auf die Beteiligung der CENEXO zum vorliegenden BP verzichtet.				

			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.					
06)	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Potsdam 14.11.2019		▪ Grundsätzliche Bedenken werden seitens der Verbände nicht geäußert. Die Planung soll die gewerbliche Nutzung von weiteren ca. 0,70ha bau- und planungsrechtlich ermöglichen. Angrenzende Flächen sind bereits durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt. Die Planfläche selbst ist zum Teil als Lagerfläche genutzt. Der größte übrige Teil ist unbebaut. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Bereich gewerbliche Nutzung aus. Die Planung kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. ▪ Aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Biotope oder Artenschutzbelange betroffen sind. Die Planfläche befindet sich im Aussenbereich und unterliegt somit der Eingriffsregelung. ▪ Die unter Pkt. 3.3 dargestellten Massnahmen sind in Gänze als Festsetzung in die Satzung zum Bebauungsplan mit zu übernehmen, wobei dem Ausgleich der Mehrversiegelung (E1), der Umsetzung der Sandstrohlblume (A1) und den Massnahmen für die Zauneidechse (A4) besondere Bedeutung zukommt.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt ▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: im BP festsetzbare Maßnahmen sind bereits im Entwurf zum BP festgesetzt (Festgesetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes, gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, Festsetzungen Nr. 8, 9, 10, 11). Die Maßnahmen zum Ausgleich der Mehrversiegelung im Plangebiet werden außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des Baugenehmi-				

				gungsverfahren zu den dann geltenden Regelungen zu den in Anspruch genommenen Flächen durch die uNB LOS festgelegt. (s. auch Umweltbericht S. 42) Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, bzw. nicht im BP festsetzbar sind, werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.				
07)	Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder) 15.11.2019		Keine Einwände	Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
08)	Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Zossen 16.10.2019		Zur Beplanung des Gebietes 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.	Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
09)	Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ Beeskow 18.11.2019		Zum Bebauungsplan Nr. G 15 "Industriestraße 11" gibt der Wasser- und Bodenverband, im Rahmen der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange, seine Zustimmung. Das anfallende Regenwasser ist, wie geplant, auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer 2.Ordnung ist für dieses Gebiet nicht möglich.	Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
10)	E.DIS Netz GmbH Beeskow 17.10.2019		Gegen die Planung bestehen aus Sicht der E.DIS Netz GmbH keine Einwendungen. Im Planentwurf ist die Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 15.5.2018 eingearbeitet. Im Zeitraum Ende 2018/Anfang 2019 hat die E.DIS ihr Mittel- und Niederspannungsnetz entlang der Industriestraße weiter ausgebaut. Details dazu können dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan (pdf- Format) entnommen werden. Ein weiterer Ausbau des Stromversorgungsnetzes im Plangebiet ist seitens unseres Unternehmens nicht geplant.	Kein abzuwägender Gesichtspunkt				
11)	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung		In der Industriestraße liegt eine Trinkwasserversorgungshauptleitung, so dass eine trinkwasserseitige Erschließung problemlos möglich	Kein abzuwägender Gesichtspunkt, die Ausführungen zu den Versorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen.				

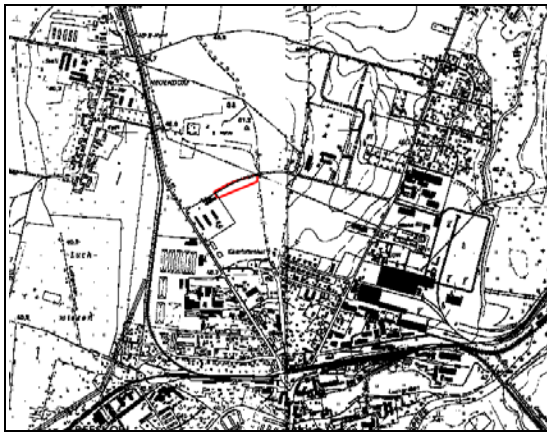
	Beeskow und Umland 29.05.2018		lich ist. ▪ Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet. ▪ Abwasserseitig endet die Entsorgungsmöglichkeit am Grundstück: Industriestraße 1. Für die weitere abwasserseitige Erschließung müssen im konkreten Fall einer zukünftigen Bebauung Investitionen von Seiten des WAZV Beeskow und Umland vorgenommen werden. ▪ Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.				
12)	EWE Netz GmbH Beeskow 14.05.2018		▪ Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt, Hinweise für nachfolgende Planungsebenen und die Ausführung			
13)	Deutsche Telekom Technik GmbH		▪ Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt			

	Radebeul 16.12.2019		▪ Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. ▪ Zur Versorgung des Planbereichs 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 den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	▪ Die Stellungnahme wird wie folgt behandelt: Die ausgeführten Aspekte können nicht als Festsetzung in den BP übernommen werden. Es erfolgt jedoch eine Aufnahme in die Begründung zum BP. ▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt, Information für nachfolgende Planungsebenen / für die Ausführung				
14)	GDMcom Leipzig 17.10.2019		▪ Bezugnehmend auf die Anfrage erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: nicht betroffen von der Planung – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH. (* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Zur Einholung weiterer Auskünfte wird auf die Anlagenbetreiber verwiesen.) ▪ ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlageneigentümer/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.	▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt				

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
C – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und 4 a BauGB								
▪ Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.								

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Januar 2020

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



Begründung zum Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 2

Flurstück: 274/5)

I. Plangegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Beeskow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“). Es wird beabsichtigt, im gewerbegeprägten Bereich im Norden der Kernstadt Beeskow eine weitere gewerbliche Fläche durch eine verbindliche Bauleitplanung auszuweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen im gewerblich geprägten Norden der Stadt Beeskow anbieten zu können. Die Fläche ist im Zusammenhang mit den bereits im Umfeld vorhandenen Gewerbegebieten (BP G1 „Charlottenhof I“ im Nordosten, BP G2 „Charlottenhof II“ im Osten, BP G4 „Charlottenhof III“ im Norden, BP G4 „Betonwerk Beeskow“ im Norden, BP G5 „Asphaltnischwerk“ im Norden) zu sehen. Die westlich anschließenden gewerblichen Nutzungen sind in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow Kernstadt – Ergänzungsfläche 3 ausgewiesen.

Die Stadt Beeskow hat im Norden der Siedlungslage, wie vorgenannt, bereits eine Reihe von gewerblichen Bauflächen durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert. Dabei ergibt sich aktuell (Stand 05/2017; Angaben Stadtverwaltung Beeskow) folgende Auslastungssituation (belegt bzw. reserviert):

▪ Charlottenhof I	100%
▪ Charlottenhof II	100%
▪ Charlottenhof III	30,41% (frei ca. 8,2 ha)
▪ Radinkendorfer Straße Glunz	100%
▪ Betonwerk	100%
▪ Asphaltwerk	100%
▪ Hufenfeld	52,08% (frei ca. 6,0 ha)

Somit stehen bei einer Gesamtfläche von ca. 99,7 ha lediglich noch 14,2 ha zur freien Verfügung. Der Bebauungsplan G10 „Hufenfeld“ ist seit 2010 in Kraft und bereits zu über 50% ausgelastet/ reserviert. Darüber hinaus ist der BP G10 aufgestellt worden, um vorwiegend die Ansiedlung von Gewerbe mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die einen Siedlungsanschluß ausschließen, zu ermöglichen.

Es ist davon auszugehen, dass seit der Bestandsaufnahme 05/2017 eine weitere Minderung im Gewerbeflächenangebot zu verzeichnen ist, Beeskow als Mittelzentrum jedoch einen Flächenbestand an vorbereiteten Bauflächen (im Sinne vorhandenen Baurechts) anbieten muß, um seiner Funktion gerecht zu werden. Der BP G15 ist Teil einer im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow eingetragenen gewerblichen Baufläche südlich der Industriestraße, die sukzessive über verbindliche Bauleitplanung entsprechend Bedarf entwickelt wird.

Das Areal des BP G15 schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper) an – hier an die Ergänzungsfläche 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow Kernstadt.

Die Fläche des BP G15 würde das derzeitige Angebot an gewerblichen Bauflächen (noch verfügbare Flächen) der Stadt Beeskow um ca. 8% erhöhen (ohne Berücksichtigung des Bereichs „Hufenfeld“)



Das Areal des BP G15 liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Stadt Beeskow hat deshalb die Absicht, ein Verfahren zum BP Nr. G15 „Industriestraße II“ zur Entwicklung durchzuführen.

Die Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,68 ha. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“ wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP G15 befindet sich südlich der Industriestraße und im gewerblich geprägten nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow. Die Umgebung ist bereits durch mehrere Bebauungspläne (BP G1 „Charlottenhof I“ im Nordosten, BP G2 „Charlottenhof II“ im Osten, BP G4 „Charlottenhof III“ im Norden, BP G4 „Betonwerk Beeskow“ im Norden, BP G5 „Asphaltmischwerk“ im Norden) für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet worden und wird zum größten Teil auch gewerblich genutzt. Weiterhin Bestandteil des großräumigen Bereichs sind die Handelsflächen östlich und westlich der Fürstenwalder Straße.

Das Areal des BP ist zu ca. $\frac{3}{4}$ ungenutzt, ca. $\frac{1}{4}$ ist mit einer Lagerfläche belegt. Außer Altflächenbefestigungen und einer Einfriedung sind jedoch keine baulichen Anlagen vorhanden.

Der unbebaute Bereich des BP unterliegt einer intensiven Pflege.

Der Bereich ist eingezäunt und besitzt 2 Zufahrten von der Industriestraße aus.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst (Lagerflächen, Einzäunung), sowie im Umfeld des Plangebietes durch Bebauungen für gewerbliche Nutzungen und Handel.

Die Verkehrsstrasse „Industriestraße“ bildet hier den nördlichen Siedlungsabschluß der kompakten Siedlungslage nördlich der Bahnlinie. Nordöstlich des BP-Gebietes sind durch die hier vorhandenen weiteren Gewerbeansiedlungen weitere Siedlungsausdehnungen Richtung Norden vorhanden.

Der sich östlich an das BP-Gebiet (jenseits der Grünfläche beidseits der Industriestraße) anschließende Bereich weiterer Gewerbeflächen (ebenfalls beidseits der Industriestraße) entwickeln sich bis zum Spanplattenwerk (Sonae Arauco GmbH), das hier vor dem Uferbereich der Spree den östlichen Siedlungsabschluß bildet. Trotz der hier ebenfalls vorhandenen Wohnnutzungen (an der Radinkendorfer Straße im Osten zum BP-Gebiet, Am Spanplattenwerk/ Neuer Weg im Südosten zum BP-Gebiet, Kurzer Weg/ Feldstraße im Süden zum BP-Gebiet sowie der Siedlungslage Neuendorf im Nordosten zum BP-Gebiet) ist der Bereich von Beeskow nördlich der Bahnlinie von gewerblichen Nutzungen dominiert und bildet somit den Gewerbeschwerpunkt von Beeskow.

Die Bebauungen der Umgebung übersteigen mit Ausnahme des Spanplattenwerkes i.d.R. nicht eine Höhe von 15 m über Gelände. Die Kubaturen sind dabei entsprechend der gewerblichen Nutzung uneinheitlich.

Nördlich und östlich sind Ackerflächen und Grünflächen vorhanden.



Das BP-Gebiet ist bislang nur durch das vorhandene Freilager und die baulich ungenutzte Fläche geprägt.

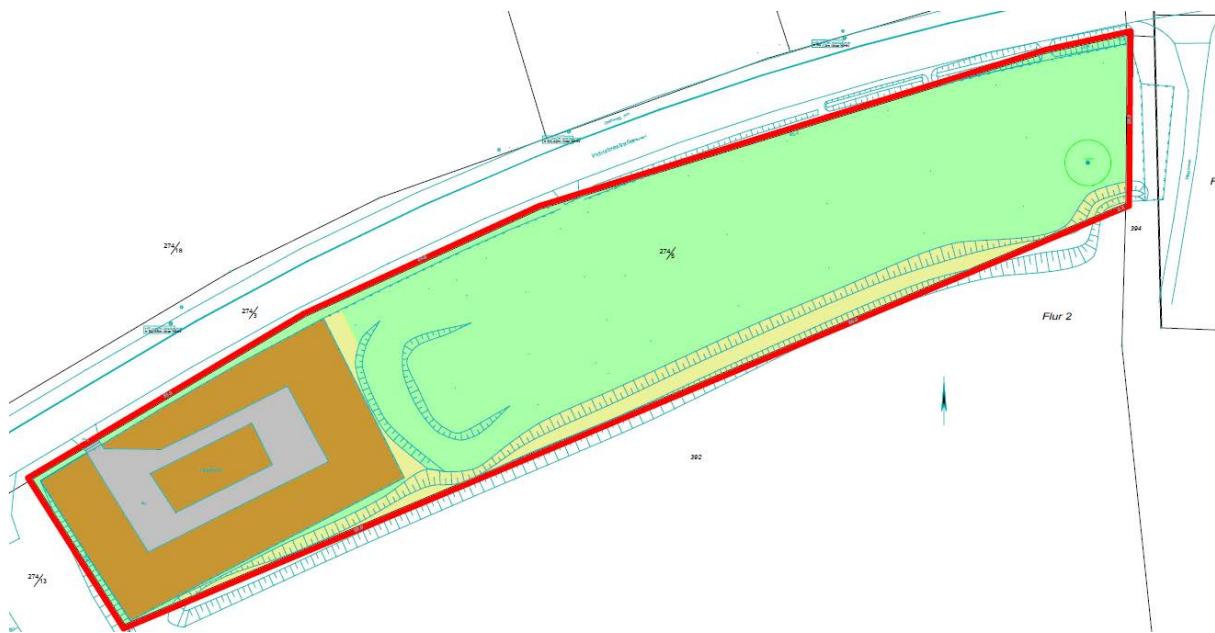


Bild – Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze) – vorhandene Vermessung (grau = Betonplatten; braun = Lagerfläche, verdichtet, ohne Vegetation, geschottert; gelbgrün = Wallanlagen; grün = intensiv gepflegte Rasenfläche)

Öffentliche Verkehrsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Anliegend zum Plangebiet ist jedoch eine öffentlichen Straße („Industriestraße“) vorhanden. Damit ist eine ausreichende Verkehrserschließung (auch für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes) gegeben.

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten leicht an und bewegen sich zwischen ca. 51,5 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 54,3 m ü. NHN (Südostecke des Plangebietes). Optisch ist dieser Höhenunterschied kaum wahrnehmbar. Die Wallanlagen im Süden des Plangebietes erreichen eine Höhe bis zu 55,4 m ü. NHN. Die Höhenunterschiede zwischen Fuß und First des Walls bewegen sich zwischen ca. 1,0 bis 1,5 m.

Die nächstgelegenen überregional bedeutsamen Straßen sind die zum Plangebiet anliegende Industriestraße und die westlich gelegene Fürstenwalder Straße in einer Entfernung von ca. 160 m.





Bild – Luftbild Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung) und direkte Umgebung – östlich Grünflächen und weitere gewerbliche Bauflächen; nördlich Ackerflächen; westlich weitere gewerbliche Bauflächen und Handelsflächen; südlich im FNP weitere gewerbliche Bauflächen, derzeit ohne bauliche Nutzungen

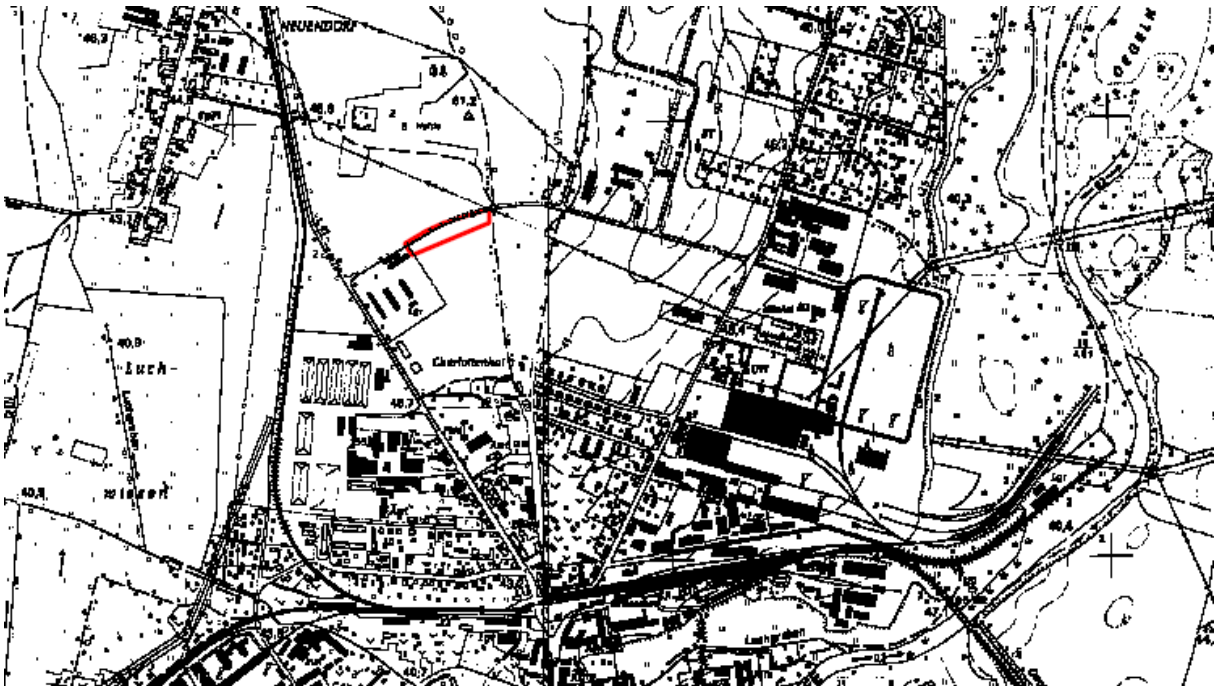


Bild – Übersichtsplan, Plangebiet BP G15 (rote Markierung)



Fotos Bestand Juni 2017



Industriestraße (West nach Ost) und Lagerplatz
im BP-Gebiet



Lage Hydrant an der östlichen Zufahrt in das BP-
Gebiet



Östliche intensiv gepflegter Bereich im Osten des
BP-Gebietes



Östliche intensiv gepflegter Bereich im Osten des
BP-Gebietes - Rechts Wall im Süden des BP-
Gebietes



Vorhandener Staudenbewuchs auf dem Wall im
Süden des BP-Gebietes





Lagerflächen im westlichen Bereich des BP-Gebietes



Westlicher Rand des BP-Gebietes



Bereich südlich des BP-Gebietes

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 195 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 38 (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße = 6.822 qm

Nutzung	Fläche (qm)
Gebäude	0
Verkehrsanlagen	0
Flächenbefestigungen	1.683
Davon Verdichtet/ Schotter/ ohne Vegetation	1.271
Betonplattenfläche	412
Wallanlagen	726
Intensiv gepflegte Grünfläche	4.413
Summe	6.822



Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP G15 liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Beeskow (westlich der Spree) und südöstlich der Siedlungslage Neuendorf (heute Bestandteil der Stadt Beeskow) an der Industriestraße.

Die Industriestraße schließt über die Fürstenwalder Straße an die B87 an und ist damit unmittelbar an das überregionale Straßensystem angeschlossen. Ein Anschluß an eine Autobahn ist in der Nähe nicht gegeben.

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 0,85 km (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrtstrecke ca. 1,0 km).

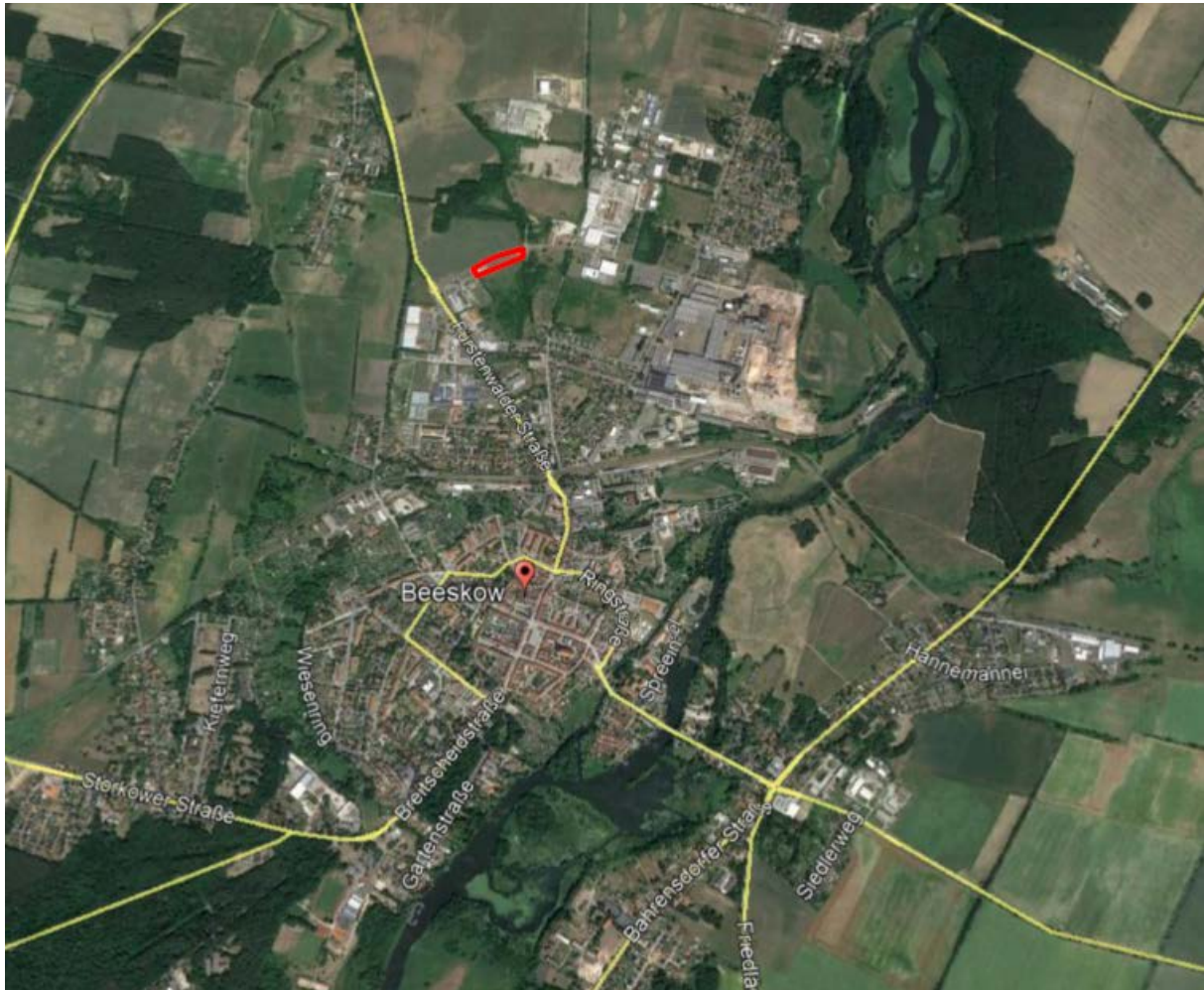


Bild – Lage BP G15 (rote Markierung im Norden) im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße innerhalb der Ortslage mit Anschluß an die Fürstenwalder Straße und weiter an die B87.

Das Plangebiet selbst besitzt keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Dies ist aufgrund der geringen Tiefe des BP-Gebietes (unter 40m) auch nicht notwendig. Das BP-Gebiet besitzt 2 vorhandene Zufahrten von der Industriestraße, die auch weiterhin genutzt werden sollen.



Einschränkungen in der Sicht (vorhandene Bäume, Straßeneinmündungen in kurzer Entfernung) sind bei den bestehenden Zufahrten nicht vorhanden.

Die Industriestraße hat im BP-Bereich eine Bitumenfahrbahn guter Qualität und einer Fahrbahnbreite von ca. 6,3 m. Nördlich der Fahrbahn ist ein Gehweg vorhanden (Breite ca. 2,2 m).

vorhandene Medien:

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

Im BP-Gebiet selbst nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Leitungstrasse vorhanden.

Da das BP-Gebiet G15 direkt an der Industriestraße liegt, wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien - Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP G15 bereitgestellt werden können.

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

- Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland
- Stellungnahme 29.05.2018
 - In der Industriestraße liegt eine Trinkwasserversorgungshauptleitung, so dass eine trinkwasserseitige Erschließung problemlos möglich ist.
 - Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet.
 - Abwasserseitig endet die Entsorgungsmöglichkeit am Grundstück: Industriestraße 1. Für die weitere abwasserseitige Erschließung müssen im konkreten Fall einer zukünftigen Bebauung Investitionen von Seiten des WAZV Beeskow und Umland vorgenommen werden.

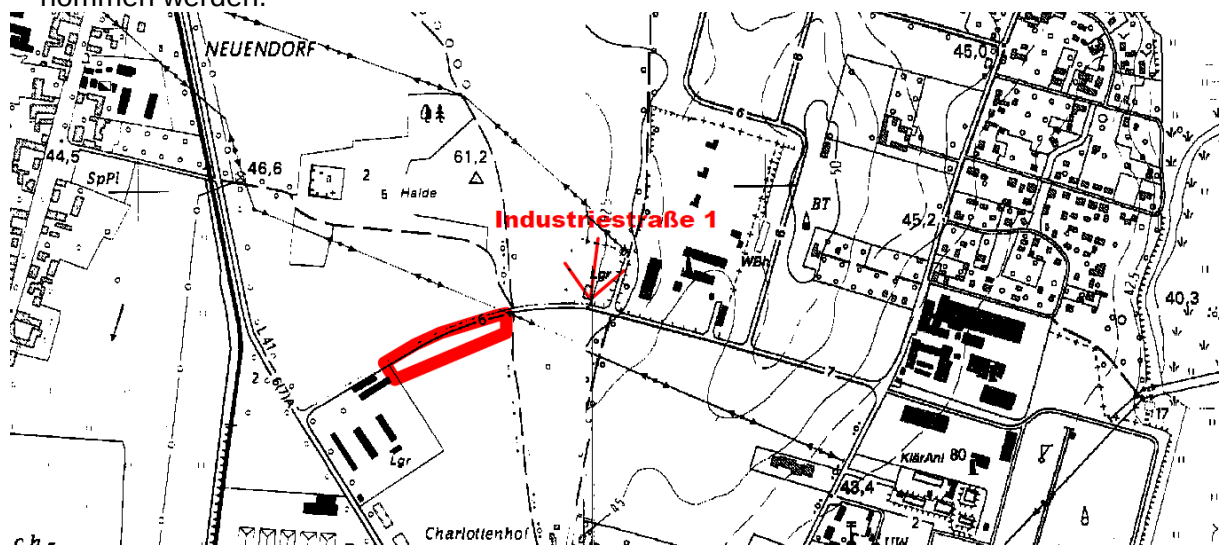


Bild – Plangebiet BP G15 und Ende der abwasserseitigen Erschließung Industriestraße 1

- Planungen für zukünftige Maßnahmen im o. g. Gebiet gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland nicht.
- EWE Netz GmbH
- Stellungnahme 14.05.2018
 - Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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.



Jahre 2001 Maste mit drei Querträgen verbaut, „Gestänge A22“. Der Standard-Querträger des Horizontal-Gestänges „JE-09“ hat eine Breite von ca. 30m.

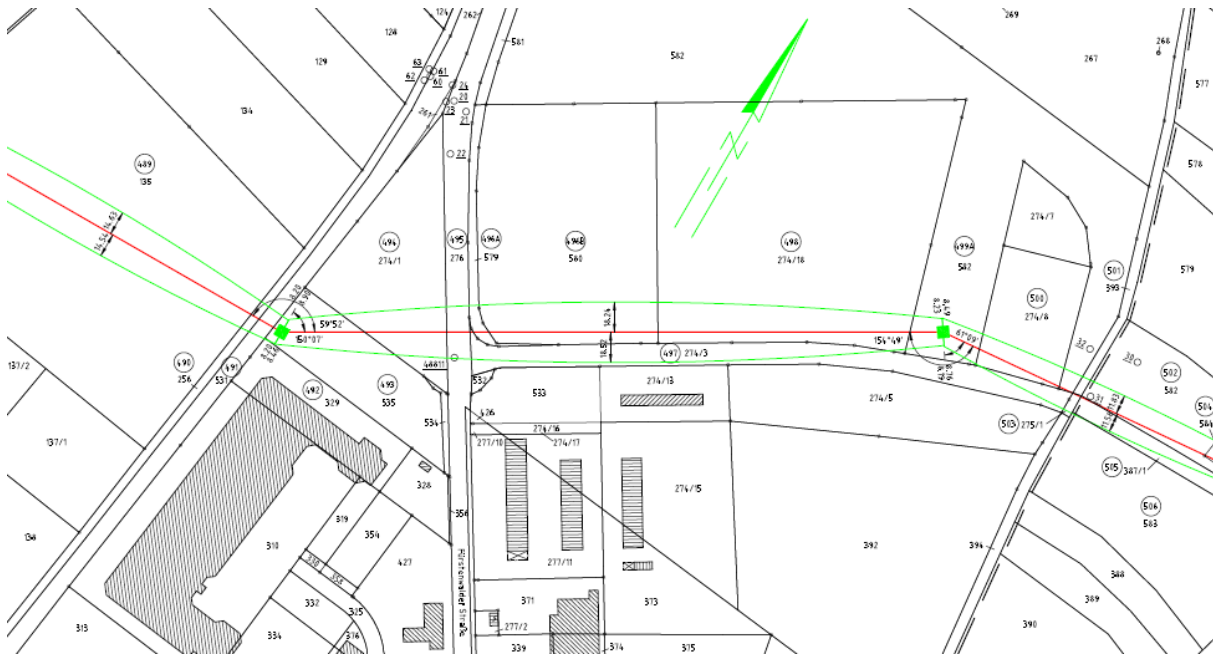


Bild - 110-kV-Leitung

Auf telefonische Nachfrage am 15.07.2019 wurde bestätigt, dass aus der 110-kV-Leitung keine Auflagen für den BP G15 resultieren.

- GDMcom
- Stellungnahme 01.06.2018
 - Bezugnehmend auf die Anfrage erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: nicht betroffen von der Planung – EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*, Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG*, Gugas GmbH*, innogy Gas Storage NWE GmbH*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH. (* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Zur Einholung weiterer Auskünfte wird auf die Anlagenbetreiber verwiesen.)
 - ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlageneigentümer/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

- E.DIS Netz GmbH
- Stellungnahme 17.10.2019
 - Gegen die Planung bestehen aus Sicht der E.DIS Netz GmbH keine Einwände. Im Planentwurf ist die Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 15.5.2018 eingearbeitet. Im Zeitraum Ende 2018/Anfang 2019 hat die E.DIS ihr Mittel- und Niederspannungsnetz entlang der Industriestraße weiter ausgebaut. Details dazu können dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan (pdf- Format) entnommen werden. Ein weiterer Ausbau des Stromversorgungsnetzes im Plangebiet ist seitens unseres Unternehmens nicht geplant.



- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stellungnahme 16.12.2019
 - Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
 - Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Zur Versorgung des Planbereichs 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 den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Die ausgeführten Aspekte der Deutschen Telekom Technik GmbH können nicht als Festsetzung in den BP übernommen werden. Es erfolgt jedoch mit dem vorgenannten Text eine Aufnahme in die Begründung zum BP.
- GDMcom
- Stellungnahme 17.10.2019
 - Bezugnehmend auf die Anfrage erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: nicht betroffen von der Planung – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG*, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH. (* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Zur Einholung weiterer Auskünfte wird auf die Anlagenbetreiber verwiesen.)
 - ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlageneigentümer/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort notwendig.

Löschwasserversorgung

Entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland ist die Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Industriestraße mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet.

Direkt an der Grundstücksgrenze in der Nähe der östlichen Zufahrt in das BP-Gebiet befindet sich ein Hydrant.





Bild – vorhandener Hydrant im Bereich der nördlichen BP-Grenze

2.4 Natur und Landschaft

A) Bestand

Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Sie bildet einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Brandenburger Stillstandslagen. Es wird geprägt durch ein Mosaik von meist ebenflachwelligen, seltener starkwelligen Lehm- und Sandflächen (Grundmoränen), von ebenen bzw. schwach geneigten Talsand- und Sanderflächen, oft reliefstarken End- und Stauchmoränenhügeln und -zügen, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen den Naturräumlichen Haupteinheiten Beeskower Platte und Berlin-Fürstenwalder Spreeniederung.

Relief

Die Hangneigung liegt unter 2%. Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten leicht an und bewegen sich zwischen ca. 51,5 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 54,3 m ü. NHN (Südostecke des Plangebietes). Optisch ist dieser Höhenunterschied kaum wahrnehmbar. Die Wallanlagen im Süden des Plangebietes erreichen eine Höhe bis zu 55,4 m ü. NHN. Die Höhenunterschiede zwischen Fuß und First des Walls bewegen sich zwischen ca. 1,0 bis 1,5 m, die Breite beträgt ca. 5-7,5 m.

Geologie und Boden

Ein Boden- oder Baugrundgutachten liegt für das Plangebiet nicht vor. Für die Bestandsaufnahme der Bodenverhältnisse des Vorhabengebietes werden daher die Karten aus dem Internetangebot des LBGR ausgewertet. Gemäß Geologischer Übersichtskarte (Karten-Service des LBGR Brandenburg) handelt es sich im Plangebiet um Sand, verschiedenkörnig, schwach kiesig bis kiesig, z.T. mit Einlagerung von Schluffbänken entstanden aus Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser (Vorschütt- und/oder Eiszerfallsphase).

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



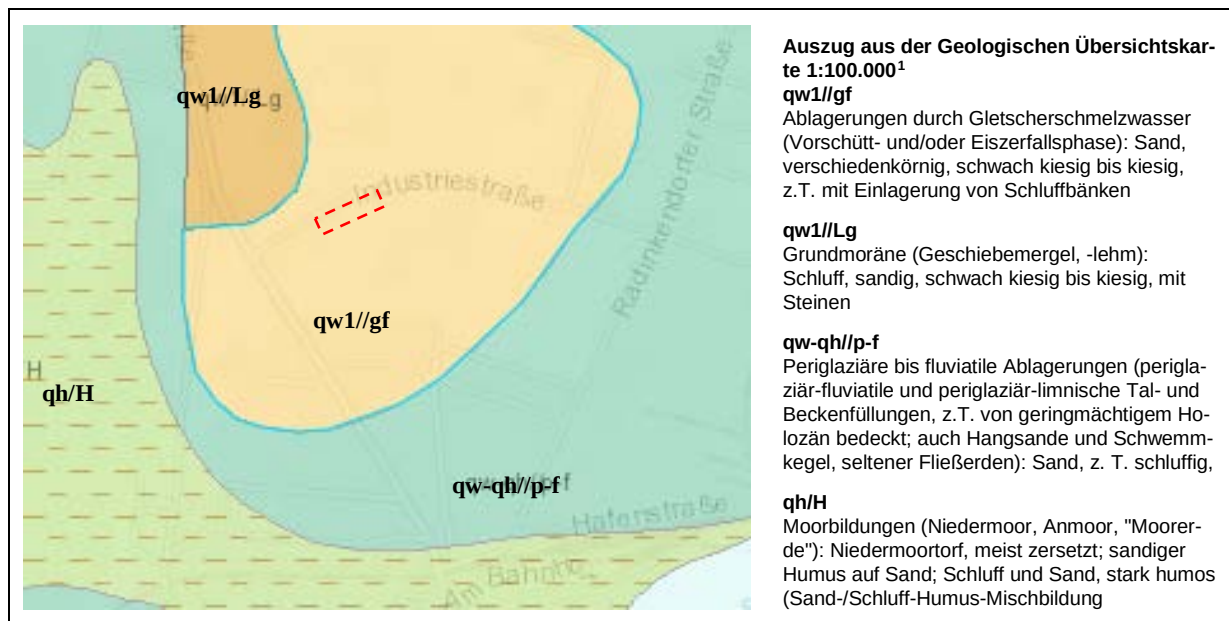


Bild - Ausschnitt aus Geologischer Karte 1:100 000 (abgerufen August 2018) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Gemäß Geologischer Übersichtskarte handelt es sich im Plangebiet um Sand, verschiedenkörnig, schwach kiesig bis kiesig, z.T. mit Einlagerung von Schluffbänken entstanden aus Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser (Vorschütt- und/oder Eiszerfallsphase).

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

Lagerflächen (Asphalt/ Beton u. dgl.)	412 m ²
Verkehrsanlagen (Schotter, Fahrspuren u. dgl.)	1.271 m ²
Wallanlage	726m ²
Intensivgrünland	4.413m ²
Gesamt	6.822 m ²

Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Sandböden sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag und gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung. Bodenverhältnisse und aktuelle Flächennutzung bedingen ein sehr hohes Risiko für den Eintrag von Schadstoffen und die Eutrophierung des Bodens.

Klima/Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenlandklima. Das Klima in Beeskow ist gemäßigt und warm. Beeskow hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Zwischen dem trockensten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli liegt eine Differenz von 36 mm. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar liegt eine Differenz von 20,5 °C. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2 °C. Jährlich fallen etwa 541 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gebietes mit klimatischen Entlastungswirkungen. Es besteht aus Offenlandflächen und gehölzbestandenen Grünflächen die bis zum Siedlungsteil Charlottenhof reichen. Dieses hat für das angrenzende Siedlungsgebiet entlastende Wirkung mit Dämpfung der Temperatur und lufthygienische Wirkung durch Filterung der Luftmassen durch die Vegetation.

¹ KartenService des LBGR Brandenburg abgerufen 13.08.2019



Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Beeskower Luchgrabens. Im Plangebiet wird für den Zeitraum 1991 - 2010 eine durchschnittliche jährliche Grundwasserneubildungsrate von 106 mm/a errechnet. Der Grundwasserleiter des obersten Grundwasserleiterkomplexes liegt bei ca. 40,0 m NHN. Damit liegt das Grundwasser über 10 m unter der Geländeoberfläche. Durch die Bodenüberdeckung wird im Plangebiet eine mittlere Verweildauer des Sickerwassers 3- 10 Jahre im Boden erreicht.

Aufgrund der relativ durchlässigen Substrate und des hohen Grundwasserflurabstandes ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße II“ nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächenwasser. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 500 m Entfernung der Beeskower Luchgraben. Er entwässert in die Spree. Die geringste Entfernung zur Spree beträgt in etwa 1.300 m (östlich des BP-Gebietes). In etwa 1.400 m Entfernung liegt der Oegelnische See.

Der Hauptlauf der Spree ist entsprechend Landesamt für Umwelt Brandenburg ein Gewässer mit Hochwasserrisiko. Das Plangebiet des BP ist jedoch nicht Bestandteil der Hochwasserschutzzone (festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Untere Spree“ gemäß § 100 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)).

Biotope, Pflanzen und Tiere

Bei den im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotopen handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Lebensräume. Alle Flächen werden mehr oder minder stark genutzt.

An der südlichen Plangrenze befindet sich ein Wall der ca. 1m hoch ist. Dieser ist mit Pflanzen der Gänsefuß-Melden-Pionierfluren bestanden. Dazwischen sind offene Flächen. Da der Wall sehr steil ist (Böschung über 1:1) gibt es stellenweise Abrutschungen, die zu einer andauernden lokalen Störung der oberen Bodenschicht führen.

An Arten finden sich neben Gräsern Glanz-Melde (*Atriplex sagittata*), Spreizende Melde (*Atriplex patula*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Mauer Gänsefuß (*Chenopodium murale*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Graukresse (*Berteroa incana*), Schwarznessel (*Ballota nigra*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kleinblättrige Brennnessel (*Urtica urens*).

Die vorgenannten Arten sind überwiegend Zeigerpflanzen nitrophiler Standorte.

An einer Stelle (südlich des Walls in Höhe des östlichen Zauns von der Lagerfläche) wurde das Beifußblättrige Traubenkraut (*Ambrosia artemisiifolia*) aufgefunden.

Der größte Teil des Plangebietes wird von Intensivgrasland eingenommen. Es wird hauptsächlich von verschiedenen Gräsern dominiert.

Im östlichen Plangebietsbereich steht eine Kiefer. Im Umfeld der Kiefer ist der Boden teilweise offen und es treten Sand-Strohblumen (*Helichrysum arenarium*) auf.

Fauna (Besonderer Artenschutz)

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Erhebungen vor. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung ist auf Grund der Vegetationsausstattung und intensiven Nutzung ist eine faunistische Untersuchung nicht erforderlich, soweit geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung berücksichtigt werden: Erhalt und Erweiterung der bestehenden Heckenstruktur, Einhaltung eines Bebauungs- und Nutzungsabstandes zur Hecke, Erhalt des Erdwalles und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen als habitataufwertende Maßnahme an der südlichen Seite des Erdwalles.



Lebensraumqualität:

Bei den im Plangebiet vorhandenen Strukturen handelt es sich gegenwärtig im Wesentlichen um Intensivgrünland. Ein Viertel der Fläche wird durch versiegelte Lagerflächen eingenommen. Der südliche Rand wird durch eine ca. 7 m breite und bis 1,5 m hohe Wallanlage mit Ruderal-Vegetation eingenommen. Sie verläuft in Ost-West-Richtung. Dadurch ist eine Hangseite nach Süden ausgerichtet. An den Erdwall schließt sich in südlicher Richtung eine Grünlandbrache trockener Standorte an.

Östlich und westlich des Plangebiets gibt es Heckenstrukturen und flächige Laubgebüsche. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner geringen faunistischen Strukturvielfalt und -entwicklung als geringwertig einzustufen.

Leistungsfähigkeit:

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner Komplexität hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringe mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der Vorprägung wird die Empfindlichkeit des betrachteten Lebensraumes mit gering bis mittel bewertet.

Klima

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gebietes mit klimatischen Entlastungswirkungen. Es besteht aus Offenlandflächen und gehölzbestandenen Grünflächen die bis zum Siedlungsteil Charlottenhof reichen. Es ist gekennzeichnet durch gute Austauschverhältnisse, nächtliche Abkühlung, teilweise Kaltluftentstehungsgebiet. Es hat für das angrenzende Siedlungsgebiet entlastende Wirkung mit Dämpfung der Temperatur und lufthygienische Wirkung durch Filtrierung der Luftmassen durch die Vegetation.

Auf den Flächen im Plangebiet mit Offenlandcharakter ist von erhöhten bodennahen Luftbewegungen, einer erhöhten Verdunstung und einer relativ ungehinderten Ein- und Ausstrahlung auszugehen, die zu größeren Temperaturextremen führen kann.

Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet sowie im Norden und Süden an Offenlandflächen mit wenigen Strukturelementen an. Die Begrünung des Gebietes beschränkt sich auf Straßenbegleitgrün, Intensivgrünland, die Ruderalvegetation des Walls und die Kiefer. Durch regelmäßige Mahd macht das Plangebiet im Wesentlichen einen „ordentlichen“ Eindruck. Die Anteil Lagerfläche ist überwiegend mit nur geringen Lagerhöhen versehen und mit Ruderalvegetation in Ritzen und Spalten und entlang des Zaunes bestanden. Dadurch erhält die Lagerfläche im Sommerhalbjahr einen naturnahen Charakter. Im Winter dominiert der Lagerbestand das Ortsbild in diesem Bereich.

B) BewertungBoden

Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist für das Plangebiet als mittel einzuschätzen. Das liegt an der relativ hohen Überdeckung des Grundwasserleiters.

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad im Plangebiet wird sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöhen. Die GRZ innerhalb des GE soll mit 0,8 festgesetzt werden.

Die Neuversiegelung wird den Bestand erheblich überschreiten.



Arten / Biotope

Sein Wert als Lebensraum für seltene und streng geschützte Arten der wildlebenden heimischen Fauna ist mit Ausnahme des Walls und der Heckenstruktur auf Grund der intensiven Nutzung mit gering anzunehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet von verschiedenen Reptilien und Kleinsäugetern bei ihren Wanderungen gequert wird. Einzelne Individuen überwintern eventuell auch innerhalb des Plangebietes.

Die wenigen Gehölzstrukturen des Plangebietes besitzen für die lokalen Populationen von Vogel- und Insektenarten nur einen geringen bis mittleren Wert als Lebensraum.

Wertvolle bzw. gesetzlich geschützte Biotope werden nicht beansprucht.

Der Erdwall ist als Habitat für Zauneidechsen geeignet und soll erhalten und in seiner Lebensraumfunktion entwickelt werden.

Die im Plangebiet aufgefunden Sandstrohlume ist gesetzlich geschützt

Klima / Luft

Die Überbauung des Plangebietes mit Gewerbebauten und dazu gehörenden baulichen Anlagen führt zu einer weitgehenden Überbauung eines bislang weitgehend unbebauten Bereichs. Da jedoch der südliche Wall erhalten bleibt und durch die Festsetzungen des BP Gehölze in einem bislang gehölzfreien Raum (bis auf 1 Baum im Bestand) angesiedelt werden, ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. In durch Bäume verschatteten Bereichen wird die Einstrahlung vermindert und in Verbindung mit der Verdunstung der Vegetationsflächen eine verstärkte Erwärmung vermieden. In den Bereichen mit hohem Versiegelungsanteil ist mit einer im Vergleich zum unversiegelten Umfeld etwas verstärkten bodennahen Erwärmung tagsüber und einer verzögerten Abkühlung in den Abendstunden zu rechnen.

Durch die Industriestraße ist mit Einwirkung von Kfz-Abgasen zu rechnen.

Das Plangebiet ist insgesamt zu klein als dass sich signifikante Änderungen des Lokalklimas ergeben. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Landschaftsbild

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen eine geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Es handelt sich auf Grund der Nutzung um eine sehr strukturarme Fläche. Gliedernde Elemente wie Bäumen und Gebüsch fehlen fast völlig. Die ebene Fläche ermöglicht jedoch weite Blicke in die Landschaft insbesondere von einer erhöhten Position auf dem Wall. Durch den Vegetationsbestand macht die Fläche einen naturnahen Eindruck.

Wertvolle Landschaftsbild-Elemente sind die weiten Blickbeziehungen über die Acker- und Grünlandflächen. Störende Elemente sind fehlende Kleinstrukturen in der Ackerfläche, die Hochspannungsleitung, offene Siedlungsränder bzw. nicht eingegründete Betriebsanlagen.

Durch die Neuordnung, verbunden mit bepflanzten Wällen und Hecken in Richtung offener Landschaft wird erwartet, dass es durch die Planung zu einer vorteilhaften Beeinflussung des Landschaftsbildes kommt, zumindest keine Verschlechterung eintritt.

(s. auch Anlage 1 zur Begründung – Umweltbericht)

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind 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 28.05.2018) dazu folgende Aussagen getroffen:

Keine Einwände zur vorgesehenen Planung.



2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich im Privateigentum.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. G15 als Gewerbliche Baufläche eingetragen. Das BP-Gebiet ist somit Bestandteil der im Norden von Beeskow gelegenen Gewerbeflächen (Auslastung s.o.).

In der Umgebung des BP G15 sind soweit Bauflächen ausgewiesen sind, im FNP folgende Darstellungen vorhanden:

im Süden und im Westen weitere Gewerbliche Bauflächen;

nördlich des BP-Gebietes sind Landwirtschaftsflächen im FNP eingetragen, die real auch vorhanden sind;

östlich des BP-Gebietes sind Grünflächen im FNP eingetragen.

Weiter südlich (jenseits der gewerblichen Bauflächen) in ca. 300 m Entfernung beginnend sind Mischbauflächen bis zur Bahnlinie im FNP eingetragen. Im Westen (jenseits der gewerblichen Bauflächen) ist der Handelsstandort „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ als Sonderbaufläche im FNP verzeichnet. Wohnbauflächen haben einen Abstand von mind. ca. 475m zum BP-Gebiet.

Nächstgelegene Hauptverkehrsstrassen sind die am BP-Gebiet anliegende Industriestraße und die westlich dazu gelegene Fürstenwalder Straße.

Der Hochwasserschutzbereich und das ebenfalls im FNP eingetragene Landschaftsschutzgebiet (s.o.) befinden außerhalb des BP G15. In einer Entfernung von ca. 380 m befindet sich im Westen die nächstgelegene Grenze des Hochwasserschutzgebietes. Das LSG ist ca. 1.300 m (Südosten) entfernt.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP G15 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



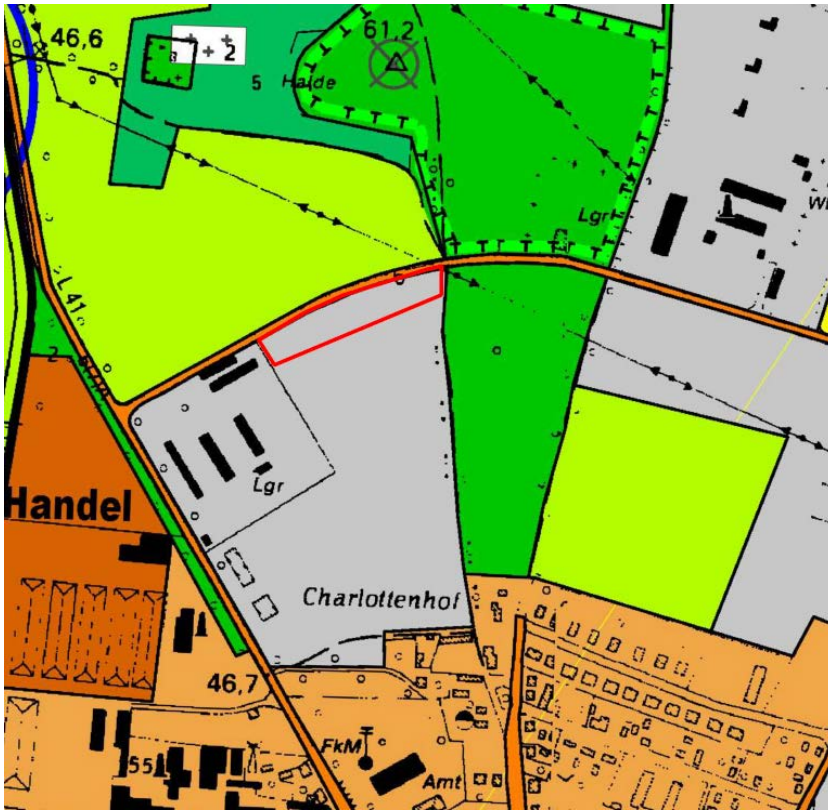


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung = Plangebietsgrenze)

Damit kann der Bebauungsplan Nr. G15 mit der angestrebten Gewerbebaulandentwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt werden. Die Festsetzungen des BP G15 sind aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow entwickelbar.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP B-B

Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL5 (04.06.2018) ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsichten sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auf die vorliegenden Planungen bezogene Ziele der Raumordnung:

- Ziel 4,2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: an das gewerblich geprägte Siedlungsgebiet im Norden der Stadt Beeskow)

FFH

Das Plangebiet des BP G15 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Spree“ im Nordosten – Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 1.100 m. Zwischen dem BP G15 und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche (Gewerbe und Wohnen).

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Süden zum Plangebiet des BP G15 – FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ – in einer Entfernung von ca. 1,9 km. Zwischen dem BP-



Gebiet und dem vorgenannten FFH-Gebiet befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die FFH-Gebiete sind durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwiellochsee“ – im Südwesten in einer Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet von ca. 1.300m. Zwischen dem BP G15 und dem FFH befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegene NSG sind die NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“ (Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 1.900 m) und NSG „Schwarzerbe und Spreeniederung“ (Entfernung zwischen Plangebietsgrenze BP Nr. G15 und Grenze Schutzgebiet ca. 2.350 m). Zwischen dem BP G15 und dem NSG liegen weitere erhebliche Siedlungsbereiche der Stadt Beeskow.

In Bezug auf die NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des BP G15 keine Wirkungen zu erwarten.





Bild – Standort Plangebiet BP G15 (rote Umgrenzung), Lage FFH (braun schraffiert); Lage NSG (dunkelgrün); Lage LSG (grün schraffiert)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 28.05.2018 wurden seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen. Danach befindet sich das Plangebiet des BP G15 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 2.000 m) und außerhalb des Einzugsgebietes zum geplanten Wasserschutzgebiet Beeskow (Stand 2017) (Entfernung ca. 1.700 m) und auch außerhalb des im Fachgutachten 2015 vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes.





Bild – rechtskräftige Trinkwasserschutzonen, eingetragen sind die TWSZ I, II und III (blaue Schraffuren) (Plangebiet BP G15 = rote Markierung)

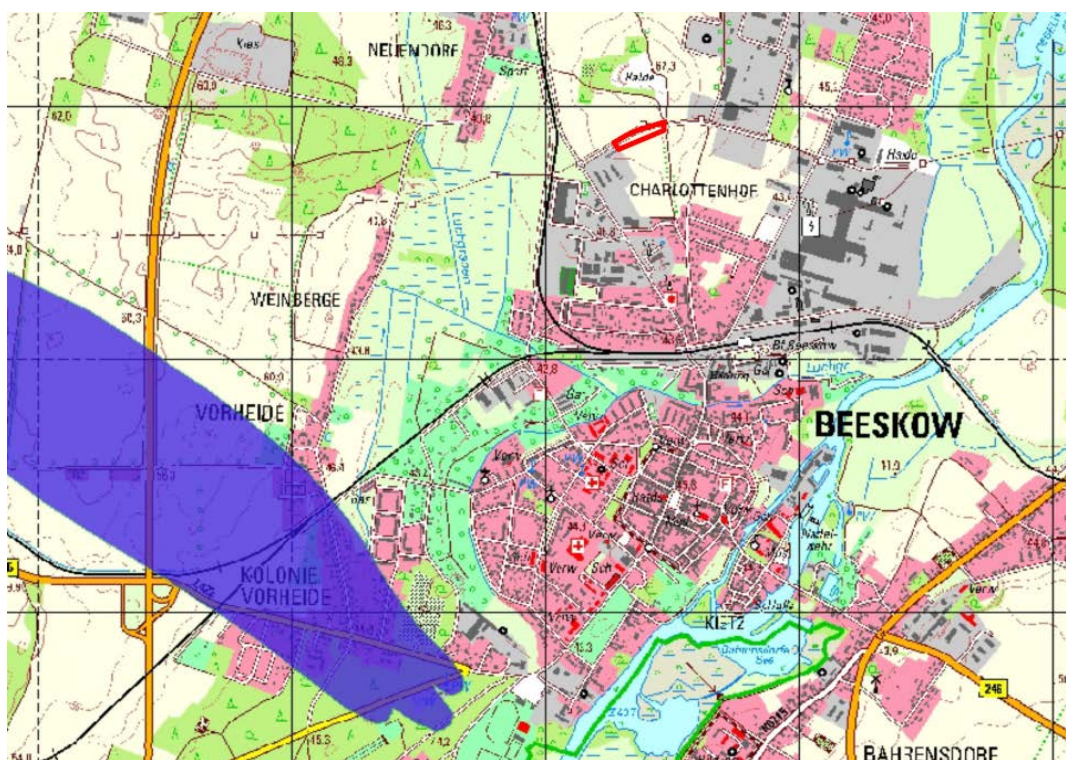


Bild - Einzugsgebiet zum geplanten Wassereinzugsgebiet Beeskow – violette Fläche (Stand Mai 2017, Plangebiet BP G15 = rote Markierung)



Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP G15 ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des BP G15 keine Berührungspunkte vorhanden sind.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Das Plangebiet des BP G15 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 28.05.2018 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

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Der Stellungnahme des Landkreises Oder Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde vom 28.05.2018 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)

Aufgrund der weitgehenden Auslastung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet von Beeskow (s.o. Pkt. I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“) will die Stadt Beeskow sukzessive weitere Bauflächen im Norden des Stadtgebietes entsprechend der Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) für eine gewerbliche Nutzung vorbereiten. Die mit dem BP G15 angebotene Fläche richtet sich als Angebot an kleinteilige mittelständische Betriebe, bzw. dient dem Ausbau der bereits im BP-Gebiet vorhandenen Nutzungen (Lagerfläche für einen Baubetrieb, der hier seine Betriebsfläche qualifizieren kann). Die vorangegangenen Entwicklungen der Bebauungspläne Charlottenhof I bis III finden hier Ihre Fortsetzung. Es ist vorgesehen, entsprechend dem Bedarf, zu einem späteren Zeitpunkt auch die Flächen südlich des BP G15 auf der Basis des rechtskräftigen FNP für Gewerbeansiedlungen vorzubereiten.



1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP G15 umfaßt einen Bereich unweit der Kreuzung (Kreisverkehr) Fürstenwalder Straße/ Industriestraße nördlich der Bahnlinie.

Bestandteil des Plangebietes sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 2,

Flurstück: 274/5.



Bild – Bereich BP G15 (rote Markierung)

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. G15 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2017 gefasst worden.

Im Amtsblatt der Stadt Beeskow Nr. 7/ 2018 vom 16.05.2018 ist der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Veröffentlichung wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass sich in der Zeit vom 28.05.2018 bis zum 08.06.2018 jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten lassen kann und die Möglichkeit besteht, sich zur Planung zu äußern.

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

Es ist beabsichtigt, im gewerbegeprägten Bereich im Norden der Kernstadt Beeskow eine weitere gewerbliche Fläche durch eine verbindliche Bauleitplanung auszuweisen. Die Fläche



ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen, befindet sich aber im Außenbereich.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. G15 "Industriestraße II" wird im "Regelverfahren" durchgeführt. Entsprechend erfolgt im Laufe des Verfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Mit Schreiben vom 11.05.2018 wurden ausgewählte Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange um eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorhaben gebeten worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

- Für das Plangebiet ist nach der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt. Im weiteren Verfahren sind die dem Zweck des Baugebietes entsprechenden zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zu benennen. Auch wenn keine Pflicht besteht Nutzungen für bestimmte Zwecke festzusetzen, sollte die Gemeinde sich durch hinreichende Bestimmung der Anlagen und Einrichtungen positionieren.
- Im B-Plan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es reicht nicht aus, das in der Legende der Planzeichen zu erläutern. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedarf der Konkretisierung mittels textlicher Festsetzung. Die Benennung einer Zulässigkeit von Gebäudelängen mit mehr als 50 m ist allerdings nicht ausreichend (unbestimmt). Die Ausmaße sind festzuschreiben. Gegebenenfalls sind Aussagen zu Grenzabständen zu treffen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- Zum B-Planentwurf wurde die untere Naturschutzbehörde bereits frühzeitig beteiligt. Die in der Stellungnahme vom 07.02.2018 dargelegten naturschutzfachlichen Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.
- Inhalt der Stellungnahme vom 07.02.2018:
 - Für den Bebauungsplan ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, indem die Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die Erarbeitung des Umweltberichts hat den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu entsprechen. Der geplante Standort befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend dem Landschaftsplan ist der östlich angrenzende Bereich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und als Fläche zum Erhalt von Hecken- und Baumreihen dargestellt. Die Vorhabensfläche ist bereits eingezäunt und wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Der überwiegende Teil unterliegt einer intensiven Pflege.
 - **Eingriffsregelung (§15 BNatSchG)** - In einer Flächenbilanz ist der künftig mögliche Versiegelungsgrad zu ermitteln und es sind geeignete Maßnahmen zur Kompensation darzulegen. Die östlich angrenzende Heckenstruktur ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um den Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Rechnung zu tragen, ist eine Ergänzung (Verbreiterung) dieser Heckenstruktur vorzusehen. Zum Erhalt und Schutz ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Südlich wird das Plangebiet durch einen Erdwall begrenzt. Eine Bepflanzung des Erdwalles ist nicht vorzusehen. Da es sich um einen Bereich mit hoher Immissionsbelastung handelt, ist ggf. eine Baumpflanzung nördlich des Walls (Wallfuß) möglich.
 - **Artenschutz (§ 44 BNatSchG)** - Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ist eine Untersuchung nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Beachtung bestimmter Maßnahmen vermieden werden. Der südliche Randbereich (Erdwall) stellt einen geeigneten Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) sowie für Vögel der Offenlandschaften dar. Des Weiteren stellen die vorhandenen Heckenstrukturen einen geeigneten Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten dar. Folgende



Maßnahmen stellen geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung dar: Erhalt und Erweiterung der bestehenden Heckenstruktur, Einhaltung eines Bebauungs- und Nutzungsabstandes zur Hecke, Erhalt des Erdwalls und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen als habitataufwertende Maßnahme an der südlichen Seite des Erdwalls. **(2)**

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

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

Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung
Keine Einwände

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde
s. unter Punkt I.3.3 „Denkmalschutz“

Gemeinsame Landesplanungsabteilung , GL 5

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung: Ziel 4,2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: an das gewerblich geprägte Siedlungsgebiet im Norden der Stadt Beeskow)
- Hinweise: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow entwickelte Planung ist mit den regionalplanerischen Belangen vereinbar.

Landesamt für Umwelt

- **Immissionsschutz** – s. Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“
- **Wasserwirtschaft**

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Zu (1) – Per textlicher Festsetzung werden die im Plangebiet nicht zulässigen Anlagen/ Gewerbebetriebe benannt. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird dahingehend ergänzt, dass die max. Gebäudelänge durch die Baugrenzen definiert ist.

Zu (2)

- Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zur Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) erstellt.
- Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird eine Bilanzierung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft erstellt. Im Ergebnis werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der südlich im BP gelegene Teil des Erdwalls wird im BP als Grünfläche ohne Pflanzbindung festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Da das BP-Gebiet (max. Breite ca. 34 m) der nördlichste Teil einer im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche (Ausdehnung Nord-Süd ca. 340 m) ist, wird auch nördlich des Wallfußes auf Anpflanzungen verzichtet.
- Der Verzicht auf die Artenerhebung wird zur Kenntnis genommen. Der südliche Randbereich des Plangebietes (im Bereich des Erdwalls) wird als Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur



Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt, mit der Maßgabe, Aufwuchs zu verhindern und den Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter) zu erhalten (Erhalt des Erdwalles und Schaffung von kleineren offenen Sandflächen). Heckenstrukturen sind im Plangebiet des BP nicht vorhanden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslage vom 21.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 durchgeführt worden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen/ Bedenken zum Vorhaben geäußert worden.

Mit Schreiben vom 11.10.2019 sind die Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4(2) BauGB beteiligt worden.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung

- Da nicht mehr auf die Abstandsklassen der Brandenburgischen Abstandsleitlinie aus dem Jahr 1995 Bezug genommen werden kann, ist es erforderlich, die im Gebiet zulässigen bzw. - ggf. einfacher - unzulässigen Betriebs- und Anlagentypen einzeln aufzuführen. Das ist für den vorliegenden B-Plan erfolgt. Wegen der Vielzahl möglicher Betriebstypen ist diese Festsetzung allerdings wenig praktikabel. Entsprechend Begründung zum B-Plan (Seite 23) und Bauanträgen aus den Jahren 2014 und 2017, soll die Fläche als Lagerplatz (bereits vorhanden) für einen Baubetrieb zur Verfügung gestellt werden bzw. dient sie als Angebot für kleinteilige mittelständische Betriebe. Die unübersichtliche Vielzahl der festgesetzten unzulässigen Gewerbebetriebe könnte durch die konkrete Festsetzung zulässiger Gewerke entspannt werden. Da das Gebiet relativ klein ist, hat sich für einige als unzulässig benannte Betriebe die Inanspruchnahme vermutlich ohnehin erledigt.
- Maßnahmen der Pflege bzw. Bewirtschaftung sind nicht festsetzbar (Punkt 7 der textlichen Festsetzungen). Hierfür sind Regelungen durch städtebauliche Verträge vorzunehmen.
- Die im Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche wird als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt (textliche Festsetzung Punkt 7). In der Planzeichnung ist die laut Planzeichenverordnung vorgegebene Signatur (Punkt 13.1) zu verwenden.
- Unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wird das Pflanzen von Bäumen verfügt. Ein allgemeiner Verweis auf die Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten ist zu unbestimmt. Es sind Empfehlungen zur Pflanzenverwendung oder verbindliche Festsetzungen mit Bezug auf eine Gehölzliste zu treffen. Der Umweltbericht zum B-Plan enthält eine Pflanzliste als Anregung für die Pflanzenauswahl. Auf diese Liste ist in der textlichen Festsetzung hinzuweisen. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde

- **Eingriffsregelung § 15 BNatSchG** - Als Vermeidungsmaßnahme ist die östlich angrenzende Heckenstruktur vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um den Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Rechnung zu tragen, sind Ausgleichspflanzungen als Ergänzung (Verbreiterung) dieser Heckenstruktur vorzusehen. Zum Erhalt und Schutz ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche im B-Plan zu kennzeichnen.
- **Artenschutz** - Beschädigung oder Zerstörung wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) - Die im B-Planentwurf vorgeschlagene Umsetzung/ Erhaltung der Sandstrohlume im Plangebiet wird befürwortet. Ziel muss eine langfristige Erhöhung der Diversität und die Wiederherstellung einer charakteristischen Artenzusammensetzung sein. Es sind daher diese Strukturen im südlichen Randbereich im Übergang zur freien Landschaft vorzusehen. Um ungeeignete Beimengungen zu vermeiden ist eine Einsaat von regionalem Saatgut für Mager- und Sandrasen (zertifiziertes Wildpflanzensaatgut, gebietsheimische Arten aus der Herkunftsregion 2) vorzusehen. Im



Rahmen des nachgelagerten Verfahrens sind hierzu konkrete Darlegungen im Bauantrag bzw. im Vorfeld der Bauantragstellung erforderlich. **(2)**

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

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

- *Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Sachgebiet Technische Bauaufsicht*
- Zu o. g. Bebauungsplanentwurf werden von Seiten des Bauordnungsamtes nachfolgende Anregungen und Bedenken geäußert: Die Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen erscheint sehr schwierig. Es wäre besser die zulässigen Nutzungen zu benennen und auf evt. nicht zulässige Nutzungen nach BImSchG bzw. Abstandsflächenleitlinie hinzuweisen. **(3)**

- *Landkreis Oder-Spree, Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz*
- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.
- Die Brandschutzdienststelle im Sinne § 32 BbgBKG macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beeskow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Breitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Für die eingereichte Planung wird in den Baugebieten ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Es ist zu prüfen, in wieweit die Hauptzuleitung der Überflurhydranten der Industriestraße ausreichend dimensioniert ist. Nach der Beschilderung der Unterflurhydranten ist in der Straße lediglich eine Hauptleitung DN 80 verlegt. Somit würde überschlägig die Löschwasserversorgung per Trinkwassernetz und dem Unterflurhydrant nur mit 72 m³/h gesichert sein. **(4)**

- *Landkreis Oder-Spree, Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung*
- *Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht* - Gewerbegrundstücke -Gewerbe sind mit Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten. 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 wird.
- *Anforderungen an die Verkehrsflächen* - Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche



Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrtshöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.

- **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. Vorrangig 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. 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 geleert. Wird diese Leistung 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 Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.
- **Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung) - Behälterabmessungen gemäß DIN EN 840 – Gewerbegrundstücke** – Restabfall (Behältergrößen: 120, 240, 1.100 Liter; Entsorgungszyklus: 4-, 2-wöchentlich), Papier/Pappe/Kartonagen (Behältergrößen: 240, 1.100 Liter; Entsorgungszyklus: 4-wöchentlich), Leichtverpackungen (Behältergrößen: 90 Liter Sack (Gelber Sack); Entsorgungszyklus: 4-wöchentlich)
- **Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung - SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten**
- Keine Einwände
- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5**
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Verordnung über den LEP HR vom 29.04.2019 ist seit dem 01.07.2019 rechtswirksam und hat die zum Zeitpunkt der letzten abgegebenen Stellungnahme zur vorliegenden Planung vom 04.06.2018 geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg abgelöst: Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen - Die neue gewerbliche Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet von Beeskow an.
- **Landesamt für Umwelt**
- **Immissionsschutz**
- **Sachstand:** Mit dem Bebauungsplan Nr. G15 „Industriestraße II“ der Stadt Beeskow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m südlich des Plangebietes (im FNP der Stadt Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt). Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 05.06.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.
- **Stellungnahme:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf, Stand Juli 2019, keine Bedenken. Die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurden ermittelt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Betriebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III.



- **Wasserwirtschaft** – keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- *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 zum Plan - Bergbauberechtigungen: 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. 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. **(5)**
- *Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR*
- Grundsätzliche Bedenken werden seitens der Verbände nicht geäußert. Die Planung soll die gewerbliche Nutzung von weiteren ca. 0,70ha bau- und planungsrechtlich ermöglichen. Angrenzende Flächen sind bereits durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt. Die Planfläche selbst ist zum Teil als Lagerfläche genutzt. Der größte übrige Teil ist unbebaut. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Bereich gewerbliche Nutzung aus. Die Planung kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Biotop- oder Artenschutzbelange betroffen sind. Die Planfläche befindet sich im Aussenbereich und unterliegt somit der Eingriffsregelung.
- Die unter Pkt. 3.3 dargestellten Massnahmen sind in Gänze als Festsetzung in die Satzung zum Bebauungsplan mit zu übernehmen, wobei dem Ausgleich der Mehrversiegelung (E1), der Umsetzung der Sandstrohlume (A1) und den Massnahmen für die Zauneidechse (A4) besondere Bedeutung zukommt. **(6)**
- *Industrie- und Handelskammer*
- Keine Einwände
- *Zentraldienst, Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst*
- Zur Beplanung des Gebietes 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.
- *Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“*
- Zum Bebauungsplan Nr. G 15 "Industriestraße 11" gibt der Wasser- und Bodenverband, im Rahmen der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange, seine Zustimmung. Das anfallende Regenwasser ist, wie geplant, auf den Grundstücken zu versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer 2.Ordnung ist für dieses Gebiet nicht möglich.



Zu (1)

- Da es sich um einen Angebots-BP handelt erscheint es nicht sinnvoll, zulässige Nutzungen zu benennen. Da die ehemals im Land Brandenburg vorhandene Abstandsleitlinie (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 6. Juli 1995) nicht mehr gültig ist bestehen nur 2 Varianten – die Festsetzung nicht zulässiger Betriebs- und Anlagentypen wie in der textlichen Festsetzung im Entwurf zum BP dargestellt oder die Festsetzung von Immissions-Grenzwerten (Lärm, Geruch) auf der Basis von Immissionsschutzgutachten. Die Stadt Beeskow hat sich aufgrund der vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete und den hier vorhandenen Festsetzungen in den B-Plänen für die Variante der Festsetzung wie im Entwurf zum BP dargestellt entschieden. Die Festsetzung wird wie im Entwurf zum BP dargestellt beibehalten. Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme folgende Aussage zum Sachverhalt getroffen: „Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Betriebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III.“
- Die angesprochenen Pflegemaßnahmen werden aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 eliminiert, es verbleibt hier lediglich die Festsetzung zur Anlage von mind. 50 qm offener Sandflächen. Die sonstigen hier bislang aufgeführten Festsetzungen werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow aufgenommen.
- In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die Maßnahmenfläche eigentlich hinreichend definiert. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird der Anregung zur Kennzeichnung in der Planzeichnung jedoch gefolgt.
- Die Festsetzung Nr. 9 wird um eine Pflanzliste (entsprechend Vorschlag im Umweltbericht) ergänzt. Die Pflanzliste wird auf die Planzeichnung übernommen, in der textlichen Festsetzung wird auf diese verwiesen (gilt auch für Festsetzung Nr. 8). Ein Verweis in der textlichen Festsetzung auf den Umweltbericht ist nicht möglich.

Zu (2)

- Durch die Stadt Beeskow wird der dargestellte Sachverhalt nicht geteilt. Das Plangebiet des BP G15 ist zu 100% Bestandteil der im FNP eingetragenen Gewerbefläche südlich der Industriestraße. Erst östlich davon beginnt die im Ergebnis der Abwägung aus dem Landschaftsplan übernommene Grünfläche im FNP, die sich nördlich der Industriestraße fortsetzt (Nur die Grünfläche nördlich der Industriestraße ist auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im FNP eingetragen). Eine weitere Ausdehnung dieser Grünfläche in den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich wird von der Stadt Beeskow nicht mitgetragen. Maßnahmen sind innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs umzusetzen. Die Ausweisungen im BP bleiben wie im Entwurf dargestellt.
- Der Aspekt wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow aufgenommen und somit die beschriebene Verfahrensweise rechtlich abgesichert.

Zu (3)

Da es sich um einen Angebots-BP handelt erscheint es nicht sinnvoll, zulässige Nutzungen zu benennen. Ein Hinweis auf nicht zulässige Nutzungen nach BImSchG bzw. Abstandsleitlinie ist ebenfalls nicht zielführend als Festsetzung (da die ehemals im Land Brandenburg vorhandene Abstandsleitlinie (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 6. Juli 1995) nicht mehr gültig ist, kann diese in Festsetzungen nicht mehr verwendet werden). Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme folgende Aussage zum Sachverhalt getroffen: „Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Unzulässigkeit von bestimmten Betriebs- und Anlagentypen ist im vorliegenden Fall geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG zu vermeiden. Sie orientiert sich an die benachbarten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III.“ Die Festsetzung wird wie im Entwurf zum BP dargestellt beibehalten.



Zu (4)

Lt. Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Beeskow und Umland vom 29.05.2018 ist die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet (s. auch Begründung zum Entwurf zum BP S. 10, 12, 38). Durch Aufnahme des Aspektes in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow wird abgesichert, daß für den Fall, daß sich die Aussage des Zweckverbandes als unzutreffend erweist, der Grundstückseigentümer im Rahmen des Bauantrages Aufwendungen zum Ausgleich der möglichen Differenz in der Löschwasserversorgung zu übernehmen hat.

Zu (5)

Da einerseits entsprechend Stellungnahme noch keine konkreten Maßnahmen gestattet sind und Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt werden und andererseits bei ähnlichen Beteiligungen der CENEXO bei Planungen im Siedlungsgebiet von Beeskow durch die CENEXO keine Einwendungen erhoben wurden, wird auf die Beteiligung der CENEXO zum vorliegenden BP verzichtet.

Zu (6)

Im BP festsetzbare Maßnahmen sind bereits im Entwurf zum BP festgesetzt (Festgesetzte Grünfläche im Süden des Plangebietes, gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, Festsetzungen Nr. 8, 9, 10, 11). Die Maßnahmen zum Ausgleich der Mehrversiegelung im Plangebiet werden außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den dann geltenden Regelungen zu den in Anspruch genommenen Flächen durch die uNB LOS festgelegt. (s. auch Umweltbericht S. 42) Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, bzw. nicht im BP festsetzbar sind, werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in der Planung. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit den Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan fassen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände südlich der Industriestraße im Bereich einer für gewerbliche Entwicklungen vorgesehenen Fläche (FNP-Ausweisung) Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte Entwicklung als gewerbliche Baufläche zu ermöglichen. Vorhandene gewerbliche Bauflächen sind weitgehend ausgelastet (s.o.), sodaß die Stadt Beeskow sukzessive weitere Gewerbegebiete in Bereichen, die bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung dafür vorgesehen sind, vorbereiten will.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind auf Gewerbebauflächen ausgerichtet. Die planerischen Ausweisungen sollen Baukubaturen entsprechend geplantem Zweck bei Einbindung in die Umgebung ermöglichen. Die bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauungspläne (Charlottenhof I-III) geben hierbei entsprechend Maßstäbe vor.

Grünflächen werden ausgewiesen zur Sicherung eines vorhandenen Erdwalls im Süden des Plangebietes. Dieser soll erhalten bleiben und im Rahmen des Artenschutzes für Maßnahmen genutzt werden.

Das tlw. bereits gewerblich genutzte Gebiet benötigt aufgrund der geringen Tiefe keine neuen öffentlichen Verkehrserschließungen.



Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,68 ha.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es werden im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Gewerbegebiet nach § 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 (durch gewerbliche Ansiedlungen geprägter nördlicher Siedlungsbereich der Hauptsiedlungslage von Beeskow). Ziel ist im Wesentlichen, Grundstücke für vergleichsweise kleine mittelständische Gewerbebetriebe zu schaffen. Dabei werden nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen teilweise ausgeschlossen.

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

Für die geplante Nutzung und Neustrukturierung des Gebietes ist es nicht notwendig, für die verkehrliche Anbindung neue Verkehrsflächen festzusetzen.

Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden private Grünflächen festgesetzt.

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.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur
- 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 im Wesentlichen (soweit für eine bauliche Nutzung vorgesehen) als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich in die im Umfeld bisher vorherrschende Nutzungsstruktur (soweit bebaut) einfügen. Da der Bebauungsplan nur für gewerbliche Nutzungen im Sinne von verarbeitenden Betrieben Grundlagen schaffen soll, werden n. § 8 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) im Plangebiet ausgeschlossen.

Aufgrund der Einbindung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur von Beeskow und den damit verbundenen Abständen zu schützenswerten Nutzungen i.S. des Immissionsschutzes



werden eine Reihe von Betriebsanlagen im Plangebiet ausgeschlossen (s. auch Pkt. II.3.1.3 „Emissionen“)

Im Plangebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die bebaubare Fläche (GE) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Gebiets-Nr.	Größe (m²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m²)
GE	5.970	0,8	4.776	0*	4.776
Grünfläche	852		0	0	0
Verkehrsfläche	0		0		0
Gesamt-Summe	6.822		4.776	0	4.776

* über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus ist keine Überschreitung möglich (§ 19 (4) BauNVO)

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen wird sowohl den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen und dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Geländestruktur in den angrenzenden Bereichen, der Lage des Plangebietsbereichs, sowie der geplanten Nutzung wird für den Planbereich im GE eine maximale Firsthöhe von 12 m über Gelände (GE1 12 m ü. 52m ü. NHN, GE2 12m ü. 54m ü. NHN) festgesetzt. Die Festsetzung einer max. Anzahl von Vollgeschossen ist für ein Gewerbegebiet der geplanten Art nicht zielführend. Deshalb wird hier darauf verzichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die zulässige GRZ (geplant ist eine an den Standort und die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet angepasste GRZ von 0,8) bestimmt. Die Ausweisung der Bebauungsmöglichkeiten erfolgt in Ausrichtung auf die geplante Nutzung. Einschränkungen sollen nur soweit unbedingt notwendig ausgewiesen werden. Somit wird auf einer möglichst geringen Siedlungsfläche eine industriell/gewerbliche Entwicklung abgesichert.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO im Plangebiet zu Einfriedungen und Bodenbefestigungen aufgenommen. Die Festsetzungen für die Einfriedungen sollen Barrieren für kleine Säugetiere minimieren, die Festsetzungen für die Bodenbefestigungen sichern Qualitäten für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bodenbelüftung.

Grünflächen

Im BP G15 werden private Grünflächen für den Erhalt des vorhandenen Erdwalls und für die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen festgesetzt.



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über das vorhandene Straßensystem in Beeskow (nördlicher Siedlungsraum westlich der Spree). Das Plangebiet liegt an der Industriestraße und ist damit am überregionalen Verkehrssystem angebunden (über die Fürstenwalder Straße an die B87). Der Straßenkörper ist an den für die Versorgung der umliegenden Gewerbegebiete (einschließlich Spanplattenwerk) notwendigen Umfang angepaßt (hohe Oberflächenqualität, Regelbreite der Fahrbahn ca. 6,3 m, gesonderter Fußweg). Die Verkehrsfrequenz ist durch die gewerbliche Nutzung des Siedlungsbereichs vorwiegend durch den Lkw-Verkehr geprägt. Die Industriestraße hat im Verkehrssystem der Stadt Beeskow die Funktion, vorwiegend die Gewerbegebiete der Stadt zu erschließen. Eine Erschließung von Wohnbereichen (Radinkendorfer Straße, Radinkendorf) oder anderen Gebieten hat untergeordnete Priorität. Die Strecke bietet sich auch nicht als Abkürzung an. Die Industriestraße ist demnach nahezu ausschließlich vom Zielverkehr zu den Gewerbeeinrichtungen geprägt, untergeordnet vom Zielverkehr in die vorgenannten Wohnbereiche.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes des BP G15 mit weniger als 0,7 ha wird an der Verkehrssituation keine wesentlichen Änderungen hervorrufen.

Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens auf der Industriestraße ist nicht zu erwarten. Das bestehende „äußere“ Verkehrssystem (Industriestraße, Fürstenwalder Straße) kann den durch die Entwicklung im Plangebiet des BP G15 entstehenden Verkehr nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Probleme aufnehmen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Plangebietstiefe keine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Ver-/Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die medientechnische Erschließung des Plangebietes aufgrund der Lage an der Industriestraße grundsätzlich gesichert ist. Eine Ausnahme hierzu ist die abwassertechnische Erschließung. Hierfür ist eine Anbindung an den Bereich an der Industriestraße 1 notwendig (s. auch Pkt. I.2.3 „Erschließung“) – hier ist eine Lücke von ca. 150 m zu schließen.

Durch die Kapazitäten der geplanten Gewerbebauentwicklung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Engpässe in der Versorgung erwartet. (s. dazu Punkt I.2.3 „Erschließung“ – Stellungnahmen der Versorgungsbetriebe)

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des BP Nr. G15 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Da auch im Bereich der benachbarten Gewerbegebiete das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auch im Gebiet des BP G15 stattfinden kann.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind keine Veränderungen zu den bestehenden Versickerungsverhältnissen geplant.

Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers über Anlagen/ Bauwerke notwendig sein, 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.

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet liegt südlich der Industriestraße im gewerblich geprägten Norden der Hauptsiedlungslage von Beeskow, nördlich der Bahnlinie.

Das Plangebiet selbst hat zu schutzwürdigen Nutzungen (Mischbauflächen, Wohnbauflächen) folgende Mindestabstände:

Mischbauflächen - Entfernung Plangeietsgrenze BP G15 – Grenze Mischbaufläche (Wohnbebauung an der Straße „Am Spanplattenwerk“) ca. 300 m

Wohnbauflächen - Entfernung Plangeietsgrenze BP G15 – Grenze Wohnbaufläche ca. 475 m

Die Ortslage Neuendorf (im FNP als Mischbaufläche eingetragen) hat einen Abstand zur Plangeietsgrenze BP G15 von mind. ca. 530 m.

Direkt anliegend an das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden.

In der Umgebung zum Plangebiet des BP G15 sind folgende Emissionsquellen vorhanden:

Weitere Gewerbegebiete (westlich und südlich direkt an das Plangebiet anliegend, nördlich);

Der Handelsstandort „Einkaufszentrum Nord Beeskow“ (westlich);

Die Fürstenwalder Straße (B168) (westlich);

Die Industriestraße (nördlich) als wesentlicher Zubringer für die gewerblich genutzten Gebiete (LKW-Verkehr).



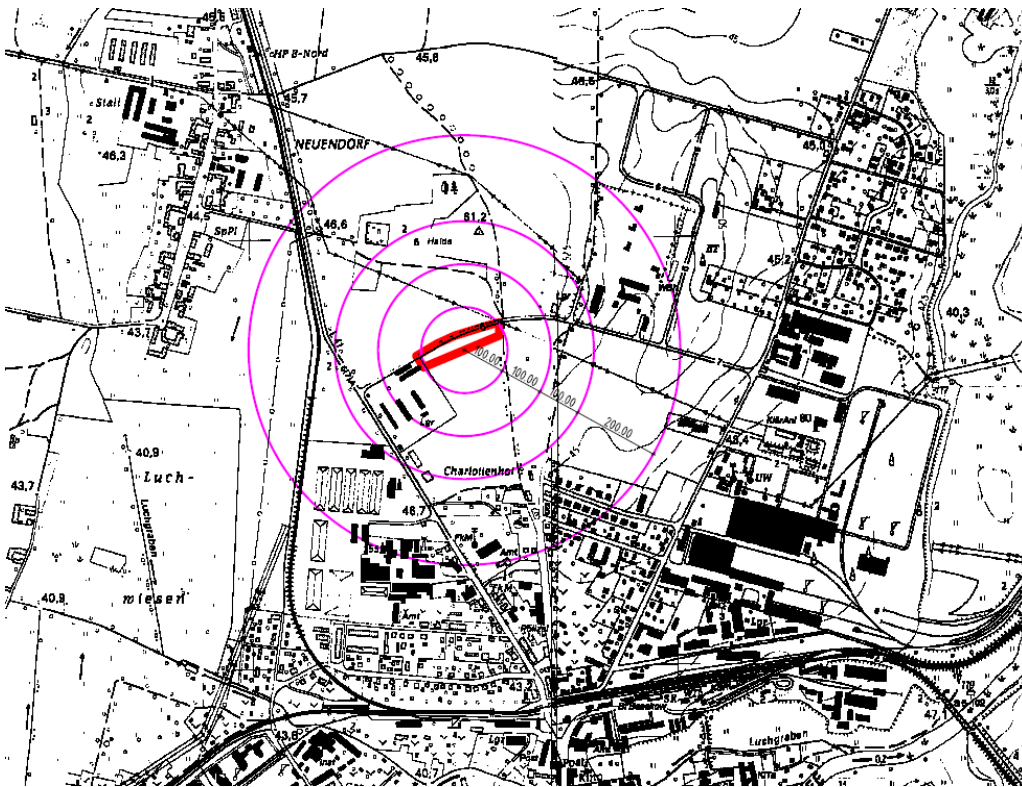


Bild – Übersichtplan mit Plangebiet BP G15 (Plangebietsgrenze = rote Linie) und Abständen zu Nachbarnutzungen (violette Linien, Angaben in m)

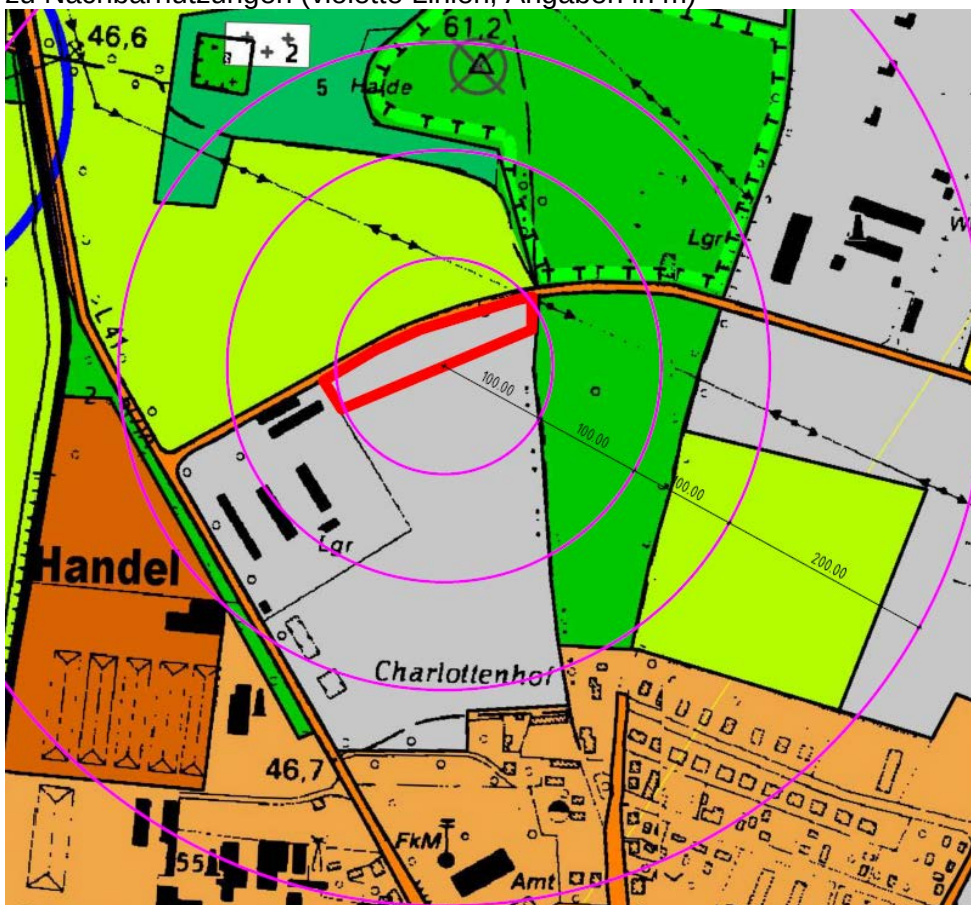


Bild – rechtskräftiger FNP mit Plangebiet BP G15 (Plangebietsgrenze = rote Linie) und Abständen zu Nachbarnutzungen (violette Linien, Angaben in m)

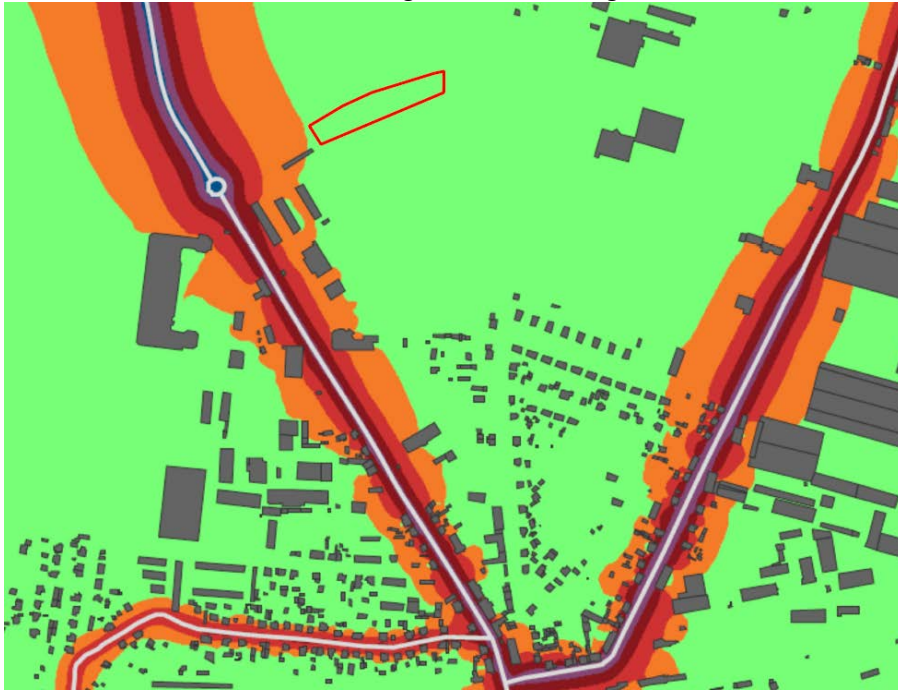


Den Übersichtsplänen (vorherige Seite) ist zu entnehmen, dass schutzwürdige Nutzungen außerhalb von gewerblichen Nutzungen jenseits von 300 m Abstand zur Plangebietsgrenze beginnen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind vorhanden im Bereich „Am Spanplattenwerk/ Neuer Weg“ – Entfernung mehr als 300 m zur BP-Plangebietsgrenze (im FNP als Mischbaufläche eingetragen) und im Bereich „Kurzer Weg/ Feldstraße“ - Entfernung mehr als 600 m zur BP-Plangebietsgrenze (im FNP als Wohnbaufläche eingetragen, südlich Kurzer Weg; nördlich Kurzer Weg und entlang der Fürstenwalder Straße als Mischbaufläche)

Für Auswirkungen des Verkehrslärms liegt die Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) vor (s. nachfolgende Seite). Für das Plangebiet des BP G15 sind in der Lärmkarte als nächstliegende Verkehrstrassen die Fürstenwalder Straße und die Radinkendorfer Straße ausgewiesen.



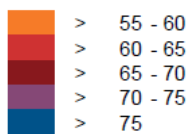
Die vorhandene Lärmkartierung 2012 weist folgende Werte für den Bereich des BP G15 auf:



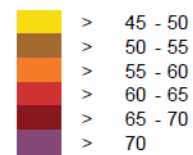
Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP G15

↑

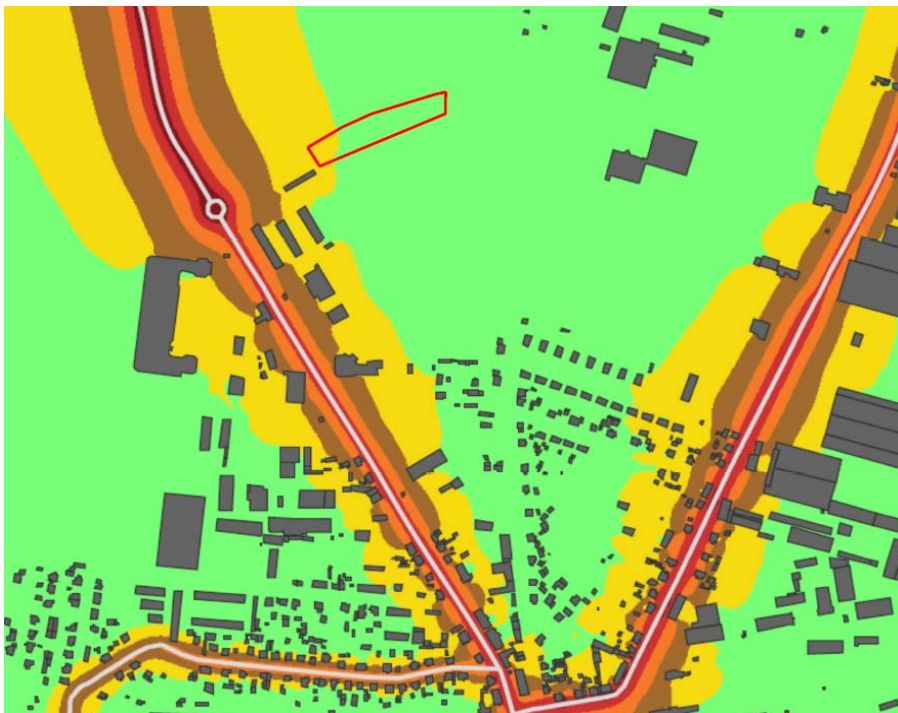
Isophonen-Bänder L_{DEN}
in dB(A)



Isophonen-Bänder L_{Night}
in dB(A)



↓



Strategische Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} , LUGV 2012; rote Linie = Plangebietsgrenze BP G15



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 G15 Bereich GE gelten die orange hinterlegten Richtwerte

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{DEN} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte am Tag für das Plangebiet des BP G15 aus dem Straßenverkehr nicht auftritt.

Aus der strategischen Lärmkarte für die Stadt Beeskow, Isophonenbänder L_{Night} (vorhergehende Seite) ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der Richtwerte in der Nacht für das Plangebiet des BP G15 aus dem Straßenverkehr nicht auftritt.

Demzufolge resultieren hieraus keine Festsetzungen.

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme vom 05.06.2018 wie folgt zur Gesamtproblematik Stellung genommen:

- **Immissionsschutz**
- **Sachstand:** Die Stadt Beeskow beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. G 15 „Industriestraße II“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von 0,68 ha. Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m südlich des Plangebietes (im FNP der Stadt Beeskow als gemischte Baufläche dargestellt). Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutz-gesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie



2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- **Votum:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen keine grundsätzlichen Bedenken.
- **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** - Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen/-flächen darzustellen und deren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erörtern. Ebenso sind Emissionen von Quellen außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, sowie deren Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu analysieren und zu bewerten. Die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich. Im Umweltbericht sind die ermittelten immissionsrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit hinreichend zu beschreiben. Eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung sind zu erörtern und transparent darzustellen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

In Auswertung der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung (Vorbereitung der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB), in Auswertung der vorhandenen Umgebungsnutzungen und der geplanten Entwicklung im BP-Gebiet textliche Festsetzungen in den BP aufgenommen, die aufgrund des Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen eine Reihe von betrieblichen Einrichtungen/ Anlagen ausschließt. Dies erfolgte in Orientierung an die benachbarten, ähnlich gelagerten Bebauungspläne Charlottenhof I bis III. Darüber hinaus werden zur Absicherung hinsichtlich von ggf. nicht genannten Betrieben, die jedoch gleiche und höhere Emissionswerte wie die genannten aufweisen und in Bezug auf noch nicht abschätzbare Weiterentwicklungen bzw. im Hinblick auf Betriebe mit atypischen Emissionsverhalten folgende Festsetzungen in den BP übernommen:

„Darüber hinaus sind nicht genannte Gewerbebetriebe unzulässig, die die gleichen oder höhere Emissionswerte aufweisen, wie die (in der textlichen Festsetzung) vorgenannten Anlagen.“

„Die (in der textlichen Festsetzung) genannten Arten von Betrieben bzw. Anlagen können ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.“

Gleichfalls werden nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im BP G15 ausgeschlossen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Beeskow werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen per textlicher Festsetzung im Plangebiet ausgeschlossen. Davon abweichend sind zulässig:

Autohäuser

Landmaschinenhandel und Landwirtschaftsbedarf

da hier i.d.R. auch Werkstattleistungen angeboten werden, die gewerbegebietstypisch sind.

3.1.4 Umweltbelange

Aus den Festsetzungen des BP ergibt sich folgende mögliche Versiegelungsrate (Vergleich Bestand/ Planung):



Im Bestand vorhanden (entsprechend vorliegender Vermessung September 2017, Vermessungsbüro Waurich):

Bauliche Anlage/ Kategorie	Fläche (qm)	Faktor	Anrechenbare Fläche (qm)
Gebäude	0	1	0
Verkehrsanlagen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	0	1	0
Flächenbefestigungen (Schotter, Fahrspuren, verdichtet u.dgl.)	1.271	0,6	763
Flächenbefestigungen (Asphalt/ Beton u.dgl.)	412	1	412
Summe	1.683		1.175

Die Summe der versiegelten Flächen beträgt im Bestand 1.683 qm. Durch die im BP-Gebiet vorhandenen Befestigungsqualitäten, verringert sich die anrechenbare Fläche auf 1.175 qm. (s. vorhergehende Tabelle)

In der Planung ergeben sich folgende Versiegelungsraten

Gebiets-Nr.	Größe (m²)	GRZ	Bebaubare Fläche (m²)	Überschreitung n. § 19(4) BauNVO	gesamt (m²)
GE	5.970	0,8	4.776	0*	4.776
Grünfläche	852		0	0	0
Verkehrsfläche	0		0		0
Gesamt-Summe	6.822		4.776	0	4.776

* über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinaus ist keine Überschreitung möglich (§ 19 (4) 3. BauNVO)

Summe mögliche Versiegelung Planung	4.776 qm
- Versiegelung Bestand	1.175 qm

Ergibt eine Mehrversiegelung von	3.601 qm
----------------------------------	----------

Im BP werden keine Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen/ Gehölzen getroffen. Dies ist begründet im Mangel an vorhandenen Gehölzen und in der planerischen Ausrichtung des Gebietes. Da im Plangebiet lediglich im Osten des Gebietes ein Baum vorhanden ist, der nicht zum Erhalt festgeschrieben wird, ist demzufolge mit 1 Baumverlust zu rechnen.

Durch die Festsetzungen des BP (Festsetzung der Grünfläche im Süden des Plangebietes (vorhandene Wallanlage) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7) wird entsprechend Vorgabe der uNB LOS der Bestandcharakter des Areals gewahrt. Pflanzfestsetzungen sind hier nicht vorgesehen. Aus Artenschutzgründen soll auch Aufwuchs von Gehölzen vermieden werden.



Maßnahmen zur Vermeidung und notwendige Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Danach sind innerhalb des Plangebietes Pflanzungen/ Behandlung der unversiegelten Flächen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 vorzunehmen.

Außerhalb des Plangebietes noch für folgende Schutzgüter Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Boden für 3.601 m² zusätzlich möglicher Versiegelung wird ein Kompensationswert von 36.010 € (10 €/m² zusätzliche Versiegelung) als Vergleichsgröße ermittelt. Die tatsächliche Kompensationsleistung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den dann geltenden Regelungen zu den in Anspruch genommenen Flächen durch die uNB LOS festgelegt.

In Abstimmung mit der uNB LOS ist auf Ergebnissen zur Fauna verzichtet worden (s. Stellungnahme der uNB LOS unter Punkt II.1.2 „Verfahren“). Die Begründung liegt in der vorhandenen Ausstattung des BP-Gebietes (nicht vorhandener Bestand an baulichen Anlagen, intensive Pflege der Plangebietsfläche). Die für den Artenschutz wesentliche Fläche der vorhandenen Erdwallanlage wird durch den BP G15 gesichert und erfährt somit keine Veränderungen. Die Prüfung von Belangen des Artenschutzes zum Bebauungsplan (s. Punkt 7.4 des Umweltberichts) beschreibt somit die Situation im Plangebiet und ihre Auswirkungen auf die Flora und Fauna. Im Ergebnis ergeben sich über den vorgenannten Aspekten (Sicherung der Wallanlagen, Sicherung/ Umpflanzung des Bestandes der Sand-Strohblume) keine Maßnahmen für den Artenschutz.

Zur Bewertung einzelner Bereiche s. Punkt 2.4 „Natur und Landschaft“.

Zur Prüfung von Belangen des Artenschutzes s. Punkt 7.4 des Umweltberichts.

Im Rahmen der Entwicklung des BP G15 geht keine genutzte Landwirtschaftsfläche verloren.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von gewerblichen Anlagen planerisch vorbereiten. Im FNP der Stadt Beeskow ist das Plangebiet des BP Nr. G15 als gewerbliche Baufläche, eingetragen. Somit stimmen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow mit den Festsetzungen des BP G15 überein. Die Festsetzungen des BP G15 sind somit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelbar.
(s. auch Abschnitt I.3.1 „Flächennutzungsplan“)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Detaillierte Untersuchungen (Lärmschutzgutachten u. dgl.) sind aufgrund der Abstände des BP-Gebietes zu schutzwürdigen Nutzungen nach Einschätzung des Landesamtes für Umwelt nicht notwendig. Aufgrund der Lage des BP-Gebietes im Siedlungskörper der Stadt



Beeskow werden jedoch eine Reihe von Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Ebenfalls ausgeschlossen werden nicht genannte Nutzungen mit gleichen Emissionswerten wie die in der textlichen Festsetzung genannten Nutzungen.

Verkehrslärm oder Lärm aus Freizeit- und Handelsnutzungen spielen für das Plangebiet des BP G15 keine Rolle.

Regenwasser

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP G15 ist durch die Lage an der Industriestraße, durch vorhandene Medien in dieser Straße grundsätzlich gesichert. Lediglich für die Abwasserentsorgung muß der Anschluß an die vorhandenen Anlagen (bis Industriestraße 1) erfolgen. Ggf. sind neue Haus-(Grundstücks-)anschlüsse notwendig. Dies ist jedoch erst im Zuge konkreter Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Trinkwasserversorgung in der Industriestraße gesichert.

(s. auch Punkt I.2.3 Erschließung, vorhandene Medien)

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung sind keine neuen öffentlichen Verkehrsanlagen notwendig. Der BP sieht keine neuen Verkehrsflächen vor.

Die durch die Entwicklung im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsströme führen nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Industriestraße und das sich daran anschließende Verkehrssystem. Somit sind in Bezug auf das anliegende Verkehrssystem keine Maßnahmen notwendig.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht, ein innerhalb der Siedlungsfläche von Beeskow (Hauptsiedlung) vorhandenes, teilweise bereits genutztes Areal für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Die Umsetzung der Planinhalte ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (im Wesentlichen durch Mehrversiegelung) verbunden. Das Vorhaben entspricht trotzdem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche innerhalb des gewerblich geprägten Nordens von Beeskow für die gewerbliche Entwicklung vorbereitet wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. G15 ist mit einer Erhöhung der Versiegelung in diesem Siedlungsbereich wie folgt zu rechnen.

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

GE

Größe GE

5.970 qm

Zul. GRZ 0,8 (Überschreitg. n. § 19(4) BauNVO nicht möglich) x 5.970 qm = 4.776 qm



Verkehrsfläche

0 qm

Versiegelungsfläche gesamt

4.776 qm

Nach Abzug der Versiegelung im Bestand (1.175 qm) ergibt sich durch die Planung eine Mehrversiegelung von 3.601 qm.

Im Plangebiet können Maßnahmen zur Kompensation nicht umgesetzt und dauerhaft gesichert werden.

Für die Eingriffe, die nicht im BP-Gebiet kompensiert werden können, sind deshalb Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung ist mit der Fällung von 1 Baum zu rechnen.

Für die Bewertung notwendiger Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G15 findet die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 23.02.2005, Anwendung.

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich gemäß § 2 Baumschutzsatzung auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Beeskow einschließlich ihrer Ortsteile.

Gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend, wenn mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches wobei deren Schutz aufgrund anderer Rechtsvorschriften unberührt bleibt.

Gemäß § 8 Baumschutzsatzung wird der Umfang der Ersatzpflanzung so bemessen, dass je angefangene 30 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden ein Ersatzbaum zu pflanzen ist.

Für den Baumverlust im Plangebiet sind Ausgleichs-/Ersatzleistungen erforderlich. Dies ist mit den Festsetzungen Nr. 8 und 9 hinreichend geschehen.

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt auch nicht an solche an.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG s. Punkt 7.4 des Umweltberichts „Prüfung von Belangen des Artenschutzes“.

Waldumwandlung

Im BP-Gebiet befindet sich keine Fläche, die entsprechend LWaldG des Landes Brandenburg als Wald anzusehen ist und aufgrund der vorgesehenen Planung ihren Waldstatus verliert. Somit sind für Waldverlust keine Maßnahmen notwendig.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan



Fläche Plangebiet	6.822 qm	
Davon:		
▪ Gewerbegebiet	5.970 qm	
▪ Grünfläche	852 qm	
Davon private Grünfläche		852 qm

Geplante Nutzungen

Gewerbegebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes des BP G15 sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Die Details hierfür sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes des BP G15 sind innerhalb von 1 Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist zu dokumentieren.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung des Plangebietes ist mittelfristig nach Rechtskraft des BP G15 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den Grundstückseigentümer des im BP-Gebiet liegenden Flurstücks getragen.

IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)



Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)



Bebauungsplan Nr. G15 "Industriestraße II"

The plan shows two industrial zones, GE1 and GE2, situated along Industriestraße. Zone GE1 has a floor height of 12,0m ü. 52,0 m ü. NHN, while zone GE2 has a floor height of 12,0m ü. 54,0 m ü. NHN. The plan includes detailed topographic information such as contour lines, spot elevations, and street layouts. A legend in the bottom right corner defines the symbols used for building type, floor height measurement, and building boundaries.

GE1
FH=12,0m ü. 52,0 m ü. NHN

GE2
FH=12,0m ü. 54,0 m ü. NHN

Flur 2

Industriestraße

N

Planfestsetzungen nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Gewerbegebiet (Par. 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; Par.16 BauNVO)
 - 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß über der angegebenen Höhe ü. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3834)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2016 (GVBlG/18 Nr. 03, bei: GVBlG/18 Nr. 20)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 18. März 2016 (GVBlG/18 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBlG/18 Nr. 25)

Stadt:	Beeskow
Gemarkung:	Beeskow
Flur:	2
Flurstück:	274/5

Ersatzmaßnahmen für die mit Bauanträgen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bauordnungsverfahrens in der Höhe des mit dem Bauantrag verbundenen Eingriffs zu den dann geltenden Regelungen durchzuführen.

Maßnahmen innerhalb festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nicht in des textlichen Festsetzungen festsetzbar sind, sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Beeskow fixiert.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2 In Plangebiet sind folgende Gewerbebetriebe unzulässig:

- Anlagen zur Trockendestillation (z. B. Kokereien und Schwefelöfen)
- Anlagen zur Gewinnung von Rohölen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemikalien
- Anlagen zur Gewinnung oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzeugnissen in Mineral-, Alil- oder Schieferstofffraktionen, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin
- Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
- Anlagen zur Herstellung von Formsteinen unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in Freien
- Anlagen zum Rosten, Schleifen oder Sintern von Erzen
- Anlagen zur Gewinnung von Nischenrohmaterialien (Blei-, Zinn- und Kupferzylinder)
- Anlagen zur Stahlerzeugung
- Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in Freien (z. B. Dampfkessel, Container)
- Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in Freien
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbauelementen in Freien
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen oder Anlagen, in denen mehr als das 10-fache der Mengenschwankung nach 12. BImSchV Anlagen 2 Spalte 2 enthalten sind
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichteisenmetallen auf nassem Wege und mit Hilfe elektrischer Energie aus Form von Ferrellegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhüllen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schweiß- oder Schweißergussmassen
- Anlagen zur Herstellung von Halbleiterspitzen, Halbleiterplatten oder Halbleitersmassen
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
- Kalkfurniersanlagen
- Prüfstände für oder mit Luftschraufen, Ruckstochrheb- oder Strahltriebwerken
- Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr
- Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer- oder Teerzeugnissen oder von Teer- oder Gusswasser
- Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
- Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kiesgalt, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
- Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen
- Anlagen zum Umschmelzen von Almetall
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salze
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenwasserzungen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- und stickstoffhaltigen Düngemitteln
- Anlagen zur Herstellung von Ruß
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
- Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t/Kil oder mehr je Tag verarbeitet werden
- Anlagen zur Lagerung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
- Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Bereitung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen
- Anlagen zur chemischen Aufbereitung von cyanidhaltigen Konzentraten, Nitrilen, Nitrilen oder Säuren, soweit durch eine Verwertung als Reststoff oder eine Entsorgung als Abfall ermöglicht werden
- Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen
- Aufbereitungsanlagen für schmelzfähige Schlacke (z. B. Hochföhrschlacke)
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung
- a) bei Heizkraftwerken von mehr als 100 MW beträgt
- b) bei Heizkraftwerken mehr als 100 MW beträgt
- Kfuhlräume in einem Kfuhlwasserdurchsatz von 10.000 m3 und von mehr je Stunde
- Elektromagnetischen Beschleuniger der Schallenergie mit einer Überspannung von 10 kV oder mehr
- Anlagen zur Bakterien von Braun- oder Glaskleie
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Algis hergestellt wird, einschließlich Gießereien, die nicht für medizinische oder fernmeldeelektronische Zwecke bestimmt sind
- Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stofte
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Strahlenbaustoffen unter Verwendung von Zement
- Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Strahlenbaustoffe und Teer-splittanlagen, mit einer Produktionsleistung von 200 Tonnen oder mehr je Stunde
- Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsofen, Anlagen zum Erschmelzen von Gesteinen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgüßern in offenen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr pro Gießele Monat
- Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Röhren
- Schmiede-, Hammer- und Falwerke
- Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotzähnen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 kW oder mehr
- Anlagen zur Gewinnung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Alther
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Glas, auch soweit es aus Algis hergestellt wird, einschließlich Gießereien, die nicht für medizinische oder fernmeldeelektronische Zwecke bestimmt sind
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
- Anlagen zur Herstellung von Schweißrohren, wie Schweißrö, Schweißrö, Metallbearbeitungsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Herbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z. B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparatteile
- Anlagen zur Aufbereitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
- Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen oder bahnen- oder teilwerkstofflichen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, sowie die Menge der Kunstharze, die unter weitgehender Selbstverwertung ausreichen (Reaktionsharz) 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt und soweit Kunststoffe oder Gummi unter Einsatz von 250 Kilogrammorganischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde be- oder verarbeitet werden
- Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißen Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißen Bitumen
- Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
- Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Strichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Wachsmassen oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidieren Lacken
- Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten

- Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Boden

- Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen

- Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdausbruch oder von Gestein, das bis auf die Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen entfällt

- Anlagen zur Lagerung von Gütern

- Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen

- weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder

- ausschließlich verunkautscheter Kautschuk eingesetzt wird

- Anlagen zur Herstellung von Bauteilschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebstoffen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden

- Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen

- Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren

- Anlagen zur Inneinrichtung von Eisenbahnkesselwagen, Straßenkärnkörpern oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufbereitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln gereinigt werden

- Anlagen zum automatischen Reinigen, Abbläuen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde

- Gatterserien, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Fumier- oder Schälwerke

- Abwasserbehandlungsanlagen

- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm

- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbohlen

- Erdschütt- oder Bauschüttanlagen

- Steinsiebereien, -schleifereien oder -polierereien

- Anlagen zur Herstellung von Terrazzowen

- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen

- Prüfwürke

- Stab- oder Drahtziehereien

- Schwermeschinbau

- Emallieranlagen

- Schrottplätze

- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßenentleerung

- Speiditionen aller Art sowie Betriebe zum Aufschlag größerer Gütermengen

- Windkraftanlagen

- Krenatorien

Darüber hinaus sind nicht genannte Gewerbebetriebe unzulässig, die die gleichen oder höhere Entwasserwerte aufweisen, wie die vorgenannten Anlagen.

Die genannten Arten von Betrieben bzw. Anlagen können ausnahmsweise bei Vorlage eines der Verträglichkeit nachweisenden Einzelgutachten zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Über die unter der lexicalen Festsetzung Nr. 2 hinaus ausgeschlossenen Nutzungen sind die folgenden in § 9 (3) BauNVO benannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3. Vergnügungsstätten

in Pangebiet nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die unter § 9 (3) BauNVO benannte ausnahmsweise zulässige Nutzung

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind ist in Pangebiet zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Pangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen unzulässig.

Davon abweichend sind zulässig:

- Autohäuser

- Landmaschinenhandel und Landwirtschaftsbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Pangebiet sind Gebäude mit einer Kantenlänge von mehr als 50m zulässig.

Die maximale Gebäudegröße wird durch die Baugrenzen definiert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Bereich der festgesetzten Grünflächen sind als bauliche Anlagen nur Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Entfrindungen zulässig.

Die festgesetzte Grünfläche wird gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dafür wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- in Bereich der festgesetzten Grünflächen sind mind. 50 qm der Fläche als offene Sandflächen anzulegen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

50 % der versiegelten Flächen in GE sind als Rasen anzulegen und zu entwickeln. Auf mindestens 150 m² ungedüngter, nährstoffarmer Standorte ist als lückiger Bestand Sand-Strohblume (Helichysum erianthum) anzuzusäen/ umzuweiden.

50 % der versiegelten Flächen in GE sind als Gehäckzflächen anzulegen. Pflanzhöhe mindestens 1 Stück pro 2 m², Pflanzengüteklasse Bauschwärze. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je 1000 m² angelenagter Grundfläche in GE ist ein Laubbau zu pflanzen. Pflanzengüteklasse mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzl mit Balen, Stammumfang mindestens 14/8 cm.

Der Abstand des Pflanzstandortes zu versiegelten Flächen soll mindestens 1 m betragen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Entfrindungen in Pangebiet sind ausschließlich Flächen mit einer Bodenerfrindeh von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

§ 87 BgBVO i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

In Pangebiet ist eine Befestigung von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasser- und widerstandsfähigen Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rastergittersteine, wasserabweisende Decke, Rasenabweisungen und Schotterrasen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungs wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphalierung oder Betonierung sind unzulässig mit Ausnahme von Flächen wo die undurchlässigkeit Befestigung aus Gründen des Boden- und/ oder Grundwasserschutzes notwendig ist.

§ 87 BgBVO i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Botanischer Name Bäume	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rotkastanie
<i>Aesculus carnea</i>	Rotkastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hanbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyrastra</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix x rubens</i> (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
Obst und Nüsse	
<i>Cydonia oblonga</i> in Sorten	Quitten
<i>Malus domestica</i> in Sorten	Äpfel
<i>Pyrus communis</i> in Sorten	Birne
<i>Prunus domestica</i> in Sorten	Pflaume
<i>Prunus persica</i> in Sorten	Pfirsich
<i>Prunus avium</i> in Sorten	Kirsche
<i>Prunus cerasus</i> in Sorten	Sauerkirsche
<i>Prunus armeniaca</i> in Sorten	Apfrikose
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Juglans regia</i> in Sorten	Walnuss
Sträucher	
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhassel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff, Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Enggriff, Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumenhülchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salzweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix x viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Beschlüsse	
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat an die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 016 „Industriestrale I“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt. 2. Die Stadtverordnetenversammlung hat an den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am erfolgt. 3. Die Stadtverordnetenversammlung hat an die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat an zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden. 5. Die Stadtverordnetenversammlung hat an den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) geneigt.	
Beeskow, den	Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)	
Verfahren	
1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben von beauftragt worden. 2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit von bis einschließlich während der Beisetzungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen darauf, dass Stellungnahmen in Auslegungsetzraum abgegeben werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am öffentlich bekannt gemacht worden.	
Beeskow, den	Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)	
Ausfertigung	
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.	
Beeskow, den	Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)	
Inkraftsetzung	
Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.	
Beeskow, den	Bürgermeister Frank Steffen
(Siegel)	

mit der Planerstellung beauftragt
BESTPLAN
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH

August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789

August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Satzung

Kreisstadt Beeskow

Beschlussvorlage Nr.:	BV/013/2019/I			öffentlich		
Bezeichnung des TOP:	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freianlage - Radinkendorfer Straße"					
Zuständiger Fachbereich:	Fachbereich 1					
Beratende Gremien				Abstimmungsergebnis		
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Bau- und Umweltausschuss	19.03.2019	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	09.04.2019	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Bau- und Umweltausschuss	28.01.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	11.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Beschlussorgan:	Stadtverordnetenversammlung	Abstimmung			StV	SB
		Festgelegte Stimmenzahl:				
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Bartelt, Kerstin	Anwesende Stimmberechtigte:				
		Ja-Stimmen:				
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:				
		Enthaltungen:				
Datum:	16.01.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten der Kreisstadt Beeskow beschließen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage auf dem in der Anlage dargestellten Grundstück in der Radinkendorfer Straße / Ecke Industriestraße.

Begründung:

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik- Freianlage. Er hat die n-sol GmbH beauftragt, die Umsetzbarkeit dieses Vorhaben zu prüfen. Erste Informationen hat der Vertreter dieser Firma, Herr Hönninger, bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 29.01.19 erörtert.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow als gewerbliche Nutzung

ausgewiesen und befindet sich gemäß Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Außenbereich.

Anlagenverzeichnis:

Radinkendorfer Straße PV

- Kartenebenen**
- ☒ Geobasisdaten
 - ☒ Kartenpräsentat
 - ☒ WebAtlas
 - ☐ WebAtlas
 - ☐ WebAtlas
 - ☐ Digitale Orthoph
 - ☐ Digitale Topogra
 - ☐ Digitales Geländ
 - ☐ Liegenschaftska
 - ☐ Flurstück
 - ☐ Gemarku
 - ☐ Fluren
 - ☐ Festpunkte des
 - ☐ Grenzen
 - ☐ Geochaden
 - ☐ Bodennichtverte
 - ☐ Blattsnitte
 - ☐ Vermessungsbu
 - ☐ Historische Daten
 - ☐ Schmettau
 - ☐ Deutsches R

Legende

Zeich
(Signaturen
gegeben

Berlin
Nutheta
Spandau

