

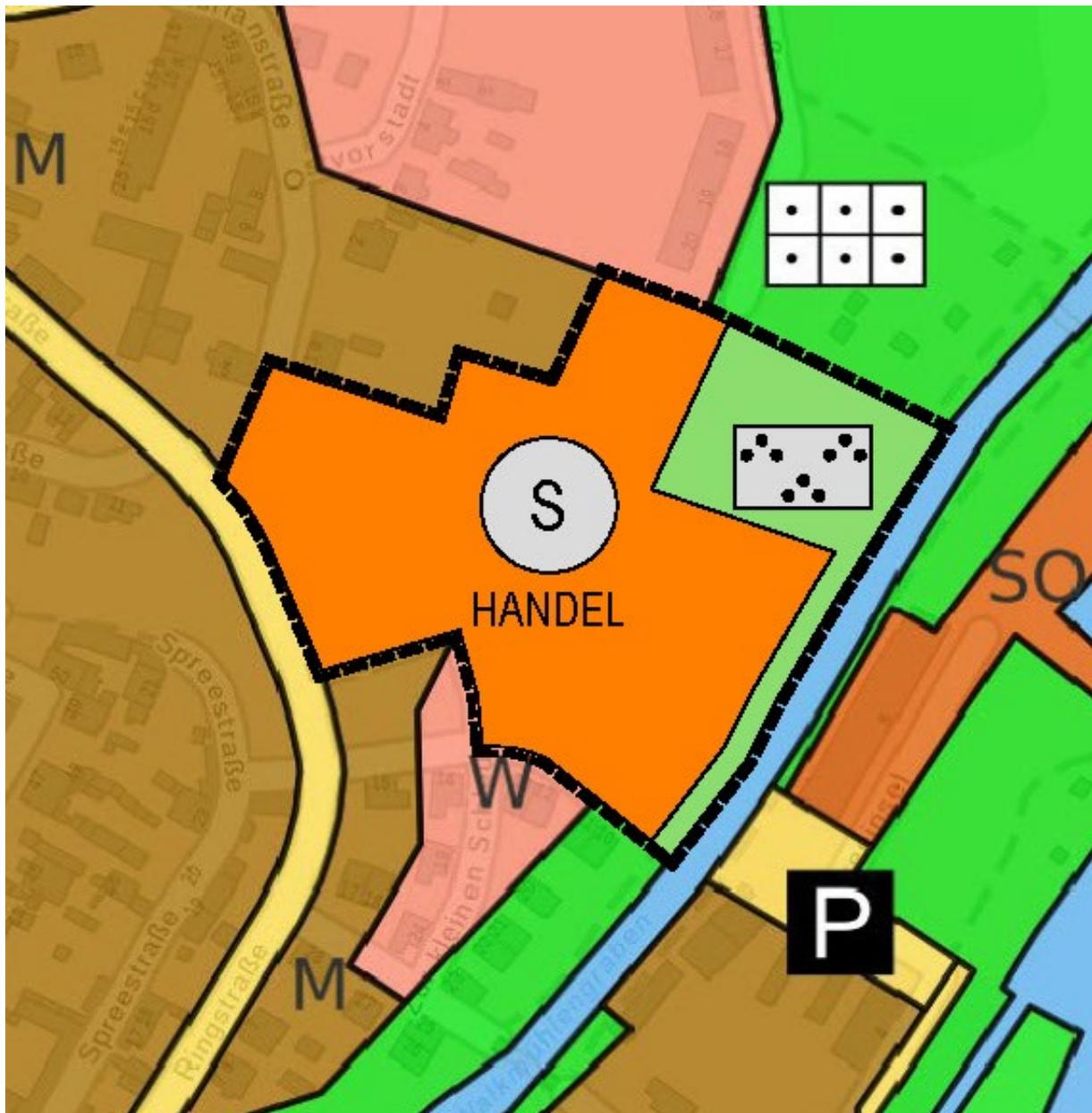


Stadt Beeskow

Begründung zur

79. Änderung des Flächennutzungsplans „REWE-Markt Beeskow“

Entwurf



Stand: 19.08.2025



Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 4 |
| 2 | Ausgangssituation | 5 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.3 | Bebauung und Nutzung | 6 |
| 2.4 | Natur und Landschaft | 6 |
| 2.5 | Erschließung | 7 |
| 2.6 | Störfallbetriebe | 7 |
| 2.7 | Altlasten | 7 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 7 |
| 3 | Geltendes Recht und übergeordnete Planung | 8 |
| 3.1 | Landesplanung | 8 |
| 3.2 | Regionalplanung | 10 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 11 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 12 |
| 3.5 | Informelle Planung | 13 |
| 4 | Inhalte der 79. Änderung des Flächennutzungsplans | 14 |
| 4.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 14 |
| 4.2 | Änderung des Flächennutzungsplans | 14 |
| 4.3 | Flächenbilanz | 15 |
| 5 | Natur und Landschaft | 16 |
| 5.1 | Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 5.2 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 19 |
| 6 | Verfahren | 20 |
| 6.1 | Verfahren zum 79. Änderung des Flächennutzungsplans | 20 |
| 6.2 | Verfahren zum Bebauungsplan H9 „REWE-Markt Beeskow“ | 21 |
| 7 | Rechtsgrundlagen | 23 |
| | Anhang 1: Biotoptypenkartierung | 24 |



| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Änderungsbereichs in der Stadt Beeskow | 5 |
| Abbildung 2: | Luftbild des Änderungsbereichs und der Umgebung (Änderungsbereich rot) | 5 |
| Abbildung 3: | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree | 6 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR..... | 10 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt des wirksamen FNP mit Hervorhebung des Bereichs der geplanten 79. Änderung | 12 |
| Abbildung 6: | Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und der geplanten 79. Änderung | 15 |



1 Veranlassung und Erforderlichkeit

An der nordöstlichen Ringstraße befindet sich ein REWE-Markt. Da der vorhandene Markt den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Geplant ist ein „Green Building“ mit Abholservice und Bäcker mit Café.

Das geplante Vorhaben kann mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. H6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“ nicht umgesetzt werden. Damit ist ein Planungserfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB begründet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow vom 19.03.2024 aufgestellt. Darin ist unter anderem die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie von Grünflächen vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow vom 02.12.1999 stellt gemäß der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.10.2007 den Geltungsbereich des Bebauungsplans großteils als Sonderbaufläche mit der Nutzungsbestimmung Handel, teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Eine Entwicklung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist somit nicht möglich. Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

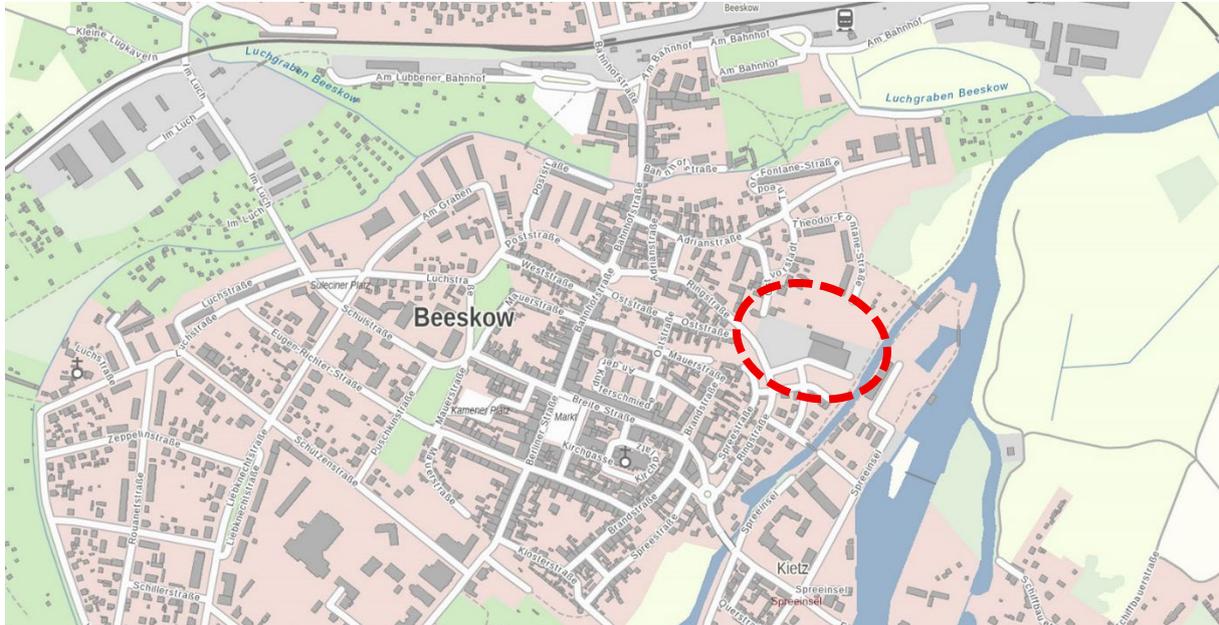
Die 79. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Bei der Erstellung des Entwurfs wurden die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan H9 „REWE-Markt Beeskow“ berücksichtigt (siehe auch Kap. 6 Verfahren).

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich östlich der Kernstadt von Beeskow.

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs in der Stadt Beeskow



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff Februar 2024

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird im Westen und Süden durch den Straßen Ostvorstadt, Ringstraße und Zur kleinen Schleuse, im Osten durch den Walkmühlengraben und im Nordosten durch die angrenzenden Gärten und die Kleingartenanlagen abgegrenzt. Der Änderungsbereich entspricht in etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H9 zuzüglich des Uferbereichs entlang des Walkmühlgrabens.

Abbildung 2: Luftbild des Änderungsbereichs und der Umgebung (Änderungsbereich rot)



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff Februar 2024

2.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf öffentlichen Straßen und die Uferpromenade entlang des Walkmühlengrabens, befinden sich alle Flächen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Eigentum der Rewe Markt GmbH.

2.3 Bebauung und Nutzung

Zentral im Plangebiet befindet sich ein REWE-Markt mit dazugehörigen Stellplätzen im Westen. Im Norden und im Süden zwischen der Erschließungsstraße und der Straße „Zur kleinen Schleuse“ befinden sich Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand.

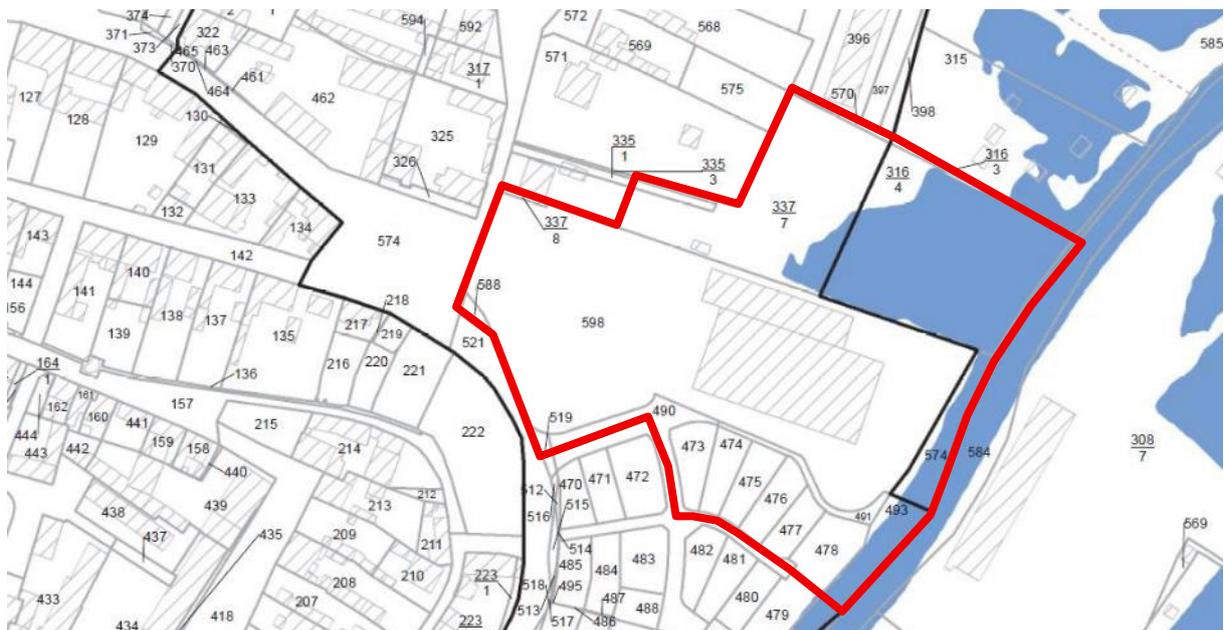
2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich des FNP ist im Norden und Nordosten von Gartenanlagen (teilweise Lage im Hochwasserbereich) sowie im Süden, Südwesten und Südosten von weiterer Bebauung – vornehmlich Eigenheimen mit zugehörigen privaten Grünflächen – umgeben.

Der Landschaftsraum wird maßgeblich von der westlich gelegenen Kernstadt von Beeskow mit ihrer dichten, historischen Bebauung und durch die im Norden angrenzenden Kleingartenanlagen sowie die im Osten liegende Spree geprägt. Das Landschaftsschutzgebiet Schwieblochsee (LSG 2085) grenzt unmittelbar östlich an den Änderungsbereich an. Die Flüsse, Seen, Wiesen-, Moor- und Waldflächen der direkten und weiteren Umgebung stellen einen wichtigen und vielfältigen Naturraum dar.

Der Änderungsbereich grenzt östlich an den Walkmühlengraben an und liegt in geringer Entfernung zur Spree. Im Änderungsbereich besteht gemäß der Hochwassergefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) für Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) keine Gefahr einer Überflutung. Für Hochwasserereignisse mit mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ100 bzw. HQextrem) besteht für den nördlichen bisher unbebauten Teil des Gebiets die Gefahr einer Überschwemmung von bis zu 0,5 m Höhe. Deswegen ist diese Fläche Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach §§ 78 bis 78c WHG.

Abbildung 3: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree



Quelle: Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg, Zugriff Mai 2024



2.5 Erschließung

Die dem Änderungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle „Beeskow, Ostvorstadt“ befindet sich an der Ringstraße in ca. 50 m Entfernung. Der Bahnhof Beeskow befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Der Änderungsbereich ist über die Ringstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Hauptverkehrsstraße dient zur Umfahrung der Altstadt und verbindet die Frankfurter Straße im Osten von Beeskow mit der Fürstenwalder Straße im Norden. Diese binden die Stadt an die Bundesstraßen B 87, B 168 und B 246 an und verknüpfen Beeskow mit der Region.

2.6 Störfallbetriebe

Im Einzugsbereich des Änderungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe.

2.7 Altlasten

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist Teil eines sanierten Altstandortes, der mit der Bezeichnung „Mischfutterwerk Beeskow“ und der Registriernummer 0214671238 im Altlastenkataster registriert ist.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich keine Baudenkmäler. Nahe des Änderungsbereichs (ca. 150 m) ist das Baudenkmal „Wohnhaus mit Hofgebäuden“ in der Adrianstraße 11. In etwas größerer Entfernung (ca. 250 m) befinden sich die Burg Beeskow sowie zwei Wohnhäuser und ein Pfarrhaus in der Brandstraße 34, 35 und 38 (ca. 300-400 m), die als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind.

Der Änderungsbereich liegt zu großen Teilen auf Flächen des Bodendenkmals Nummer 90522, das als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben wird.

Der Altstadtkern wird zudem durch die Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Beeskow“ geschützt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

3.1 Landesplanung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in Berlin und Brandenburg. Der LEP HR legt die Stadt Beeskow als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Z 3.6) fest, womit sie als zentraler Ort zu betrachten ist.

Der Grundsatz § 5 Abs. 4 des LEPro 2007 besagt: „Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.“ Dieser Grundsatz wird auch als Ziel Z 2.6 im LEP HR aufgegriffen, der besagt, dass „großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot)“. Sie dürfen gemäß Ziel Z 2.7 des Weiteren „nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen“. Entsprechend Grundsatz G 2.8 „[sollen] zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten [...] der zentralörtlichen Funktion entsprechen“. Sowohl die aktuelle Darstellung als Sonderbaufläche „Handel“ als auch dessen geplante Erweiterung entsprechen insofern den Grundsätzen und Zielen des LEPro und des LEP HR.

Der Grundsatz § 5 Abs. 2 des LEPro 2007 besagt: „Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“ Dieser Grundsatz wird auch als Grundsatz G 5.1 im LEP HR aufgegriffen, der gemäß Abs. 1 besagt, dass „die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete (...) auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll“. Mit der im Rahmen der Änderung des FNP vorgenommenen Erweiterung der vorhandenen Sonderbaufläche vor allem auf Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen, werden Innenentwicklungspotenziale genutzt.

Der Grundsatz § 6 Abs. 2 des LEPro 2007 besagt: „Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.“ Weiter heißt es in § 6 Abs. 4: „Freiräume mit hochwertigen

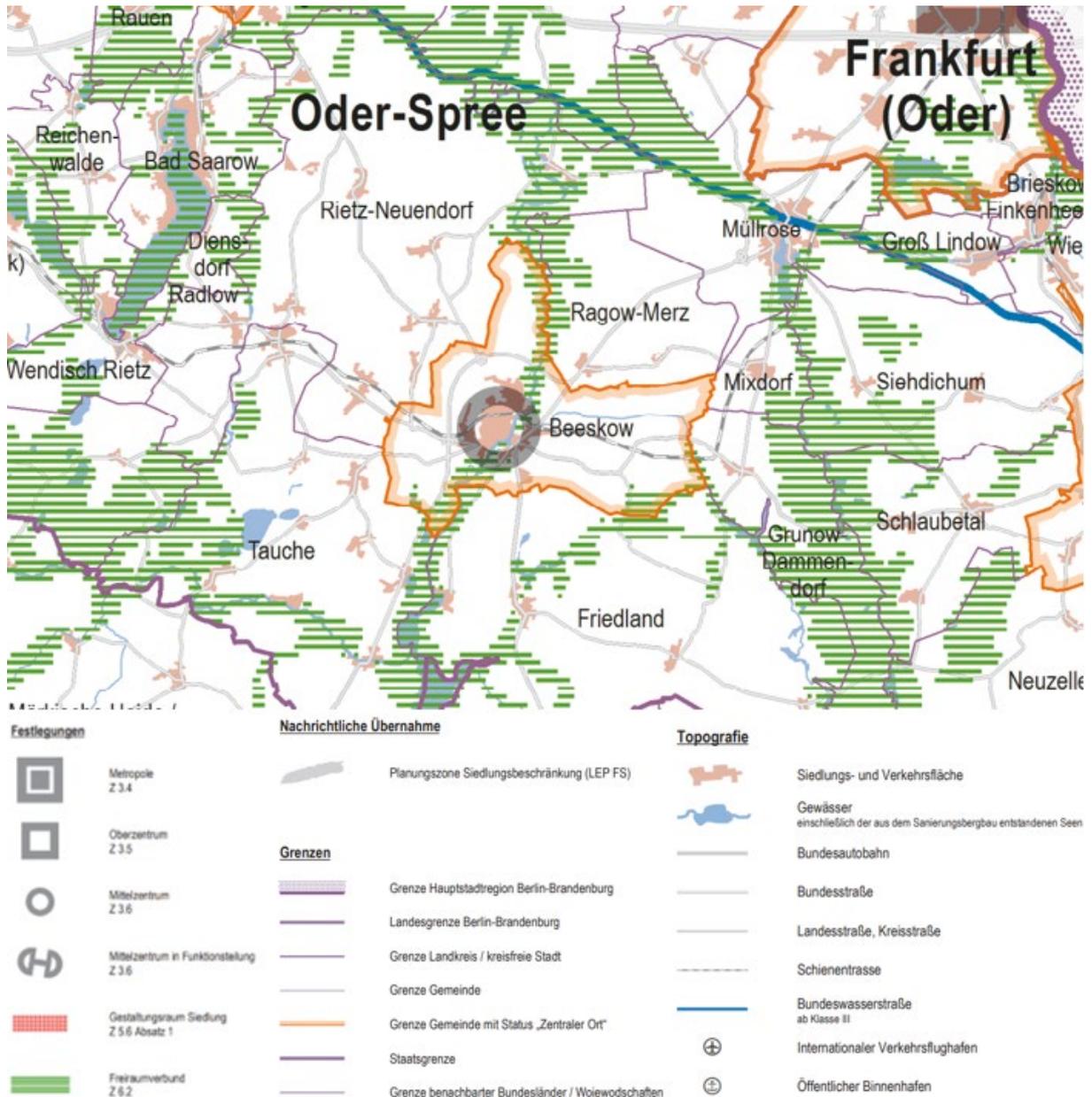


Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.“ Dieser Grundsatz wird auch als Ziel Z 6.2 im LEP HR aufgegriffen, der besagt, dass „der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern ist. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“ Ausnahmen hiervon sind unter der Voraussetzung möglich, dass „die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme minimiert wird“, und zwar „für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht“. Für die Erweiterung der Sonderbaufläche wird zwar ein kleinerer Teil der Grünfläche in Anspruch genommen, für die geplante Entwicklung, die im öffentlichen Interesse ist, stehen jedoch keine alternativen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Vor Ort bestehen keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Grünfläche wird nicht zerschnitten und die Inanspruchnahme wird minimiert. Der Freiraumverbund wird durch die Darstellungen des FNP in seiner Funktionsfähigkeit gesichert.

Der Grundsatz § 6 Abs. 5 des LEPro 2007 besagt: „Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserzurückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.“ Dieser Grundsatz wird auch als Grundsatz G 8.4 im LEP HR aufgegriffen, der besagt, dass „in den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen sind“. Da sich der Planungsbereich teilweise auf überschwemmungsgefährdete Flächen erstreckt, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung.

Weitere für die Änderung des FNP relevante Ziele und Grundsätze sind dem LEPro und dem LEP HR nicht zu entnehmen. Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Zugriff März 2024

3.2 Regionalplanung

Der regionalen Planungsgemeinschaft „Oderland-Spree“ obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans (IRP) Oderland-Spree beschlossen. Am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des IRP im Vorentwurf gebilligt. Der IRP differenziert (zusammen mit seinen Teilregionalplänen) die Ziele und Grundsätze des LEP HR aus. Im IRP werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und zur Infrastruktur getroffen.

Der Grundsatz G 3.5.1.1 besagt, dass „in Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden soll. Bei einer potentiellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig



genutzt werden.“ Der Änderungsbereich des FNP erstreckt sich teilweise auf Flächen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bei der geplanten Änderung handelt es sich nicht um die neue Darstellung einer Sonderbaufläche „Handel“, sondern um die Erweiterung der vorhandenen Sonderbaufläche. In der Stadt Beeskow sind für die Erweiterung keine alternativen Standorte vorhanden. Bei der Planung wird eine möglichst geringe Inanspruchnahme der Flächen, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen, berücksichtigt.

Der sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Planungsregion Oderland-Spree trifft Festlegungen zur Raumstruktur und zu grundfunktionalen Schwerpunkten. Er gliedert das „Berliner Umland“ in den „weiteren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und der Regionalen Wachstumskerne“ sowie in den „ländlichen Gestaltungsraum“. Die Stadt Beeskow wird als Teil des Weiteren Verflechtungsraums definiert. Der Grundsatz G 1.2 des Teilregionalplans besagt, dass „im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden sollen, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln“. Der dauerhafte Erhalt und die Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten können die Nahversorgungsfunktion stärken und folgen somit den Grundsätzen des sachlichen Teilregionalplans "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“.

Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ der Planungsregion Oderland-Spree trifft Festlegungen zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen und für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen. Er trifft keine Festlegungen, die den Änderungsbereich des FNP betreffen.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree sowie in den sachlichen Teilregionalplänen sind keine Festlegungen enthalten, die im Konflikt mit den geplanten Darstellungen im Änderungsbereich des FNP stehen.

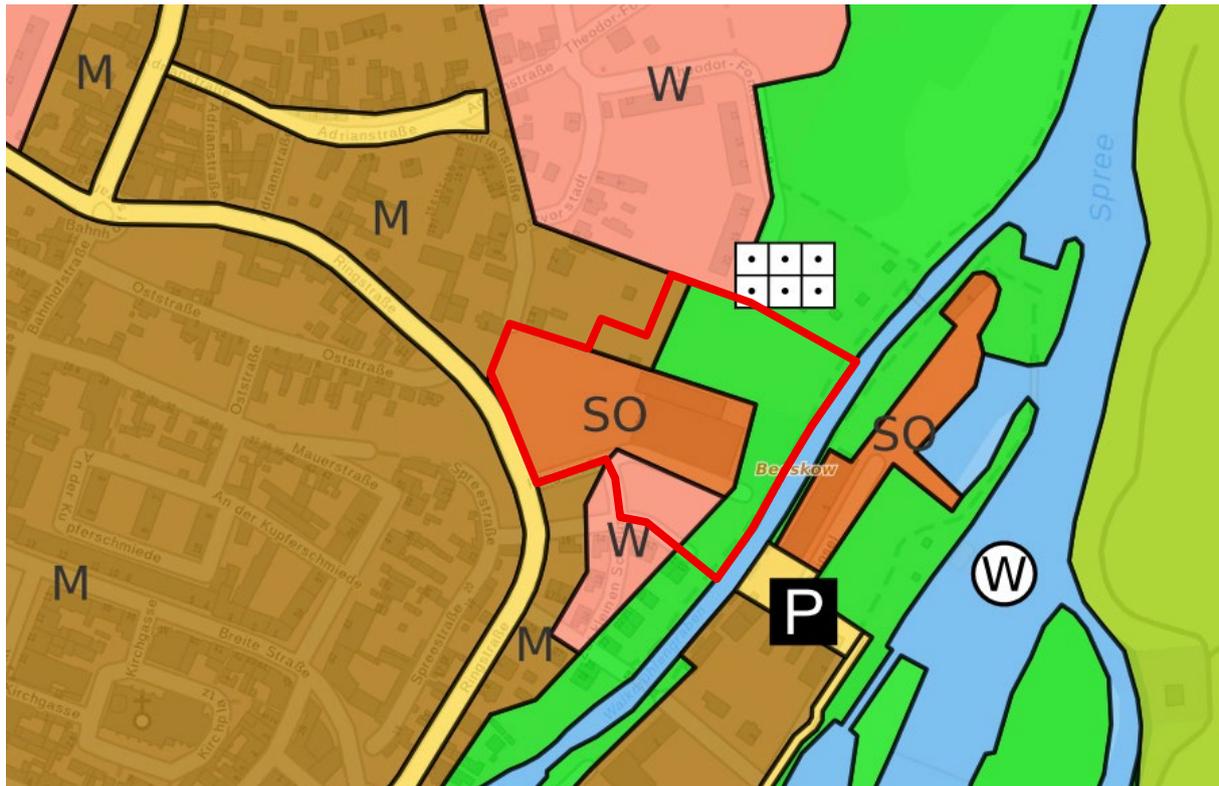
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow wurde am 02.12.1999 bekanntgemacht und mehrmals geändert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ wurde der Flächennutzungsplan zuletzt am 08.10.2007 durch die 34. Änderung geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Sonderbaufläche „Handel“ dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und im Osten werden gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Bebauungsplan H9 kann daher nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 5: Ausschnitt des wirksamen FNP mit Hervorhebung des Bereichs der geplanten 79. Änderung



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

Für das Stadtgebiet von Beeskow liegt ein Landschaftsplan mit dem Stand September 1996 vor. Bezogen auf das Änderungsgebiet trifft der Landschaftsplan mit Ausnahme der Darstellung der bestehenden Grünverbindung keine Aussagen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

3.4.1 Geltendes Baurecht im Änderungsbereich

Für den Änderungsbereich des FNP besteht verbindliches Baurecht durch

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. H6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“
- den Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“
- die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. H6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“ ist seit dem 20.06.2007 in Kraft und sichert das Baurecht für den bestehenden REWE-Markt und die zugehörigen Stellplatzflächen. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest. Der spreebegleitende Uferweg wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstrasse“ ist am 17.01.2002 in Kraft getreten. Der nördliche Teil des Bebauungsplans wurde durch den Bebauungsplan Nr. H6 ersetzt. Der südliche Teil wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. W13 am 13.12.2016 durch Gestaltungsfestsetzungen geändert.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt ist am 20.01.2009 in Kraft getreten. Die Satzung legt fest, welche Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.



3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan H9 „REWE-Markt Beeskow“ grenzt an den Bebauungsplan Nr. H7 „Einzelhandel“ an, der am 11.11.2014 in Kraft getreten ist. Der einfache Bebauungsplan Nr. H7 legt den zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Beeskow fest.

3.5 Informelle Planung

Für das Plangebiet sind folgende informelle Planungen relevant:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Beeskow 2040 vom 19.03.2024
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beeskow (Fortschreibung 12.2020)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Beeskow fungiert als übergeordnetes konzeptionelles Instrument der Stadtplanung und -entwicklung und wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf der Fortschreibung des INSEK Beeskow wird der Standort des bestehenden REWE-Marktes als Einzelhandelsschwerpunkt abgebildet.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Beeskow analysiert die Situation des Einzelhandels in der Stadt und setzt sie in Bezug zu den sich verändernden Rahmenbedingungen, die den Handel betreffen. Daraus abgeleitet sind das Konzept, die Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt. Als Mittelzentrum hat Beeskow zusätzlich zur Versorgung des Stadtgebiets einen Versorgungsauftrag für die im Mittelbereich gelegenen Gemeinden. Die Sicherung und Stärkung dieser Funktion werden im Einzelhandelskonzept als Ziel formuliert. Der Standort des REWE-Marktes wird im Einzelhandelskonzept als Standortbereich Ringstraße aufgeführt und als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Als Entwicklungsziele werden unter anderem der Erhalt und die Stärkung des Supermarktes als wichtiger Nahversorgungsbetrieb formuliert.

Die in den informellen Planwerken vorgesehene Nutzung entspricht somit der vorgesehenen künftigen Darstellung als Sonderbaufläche „Handel“ und dem Planungsziel der Erweiterung der Sonderbaufläche.



4 Inhalte der 79. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters an der Ringstraße in Beeskow. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ beschlossen.

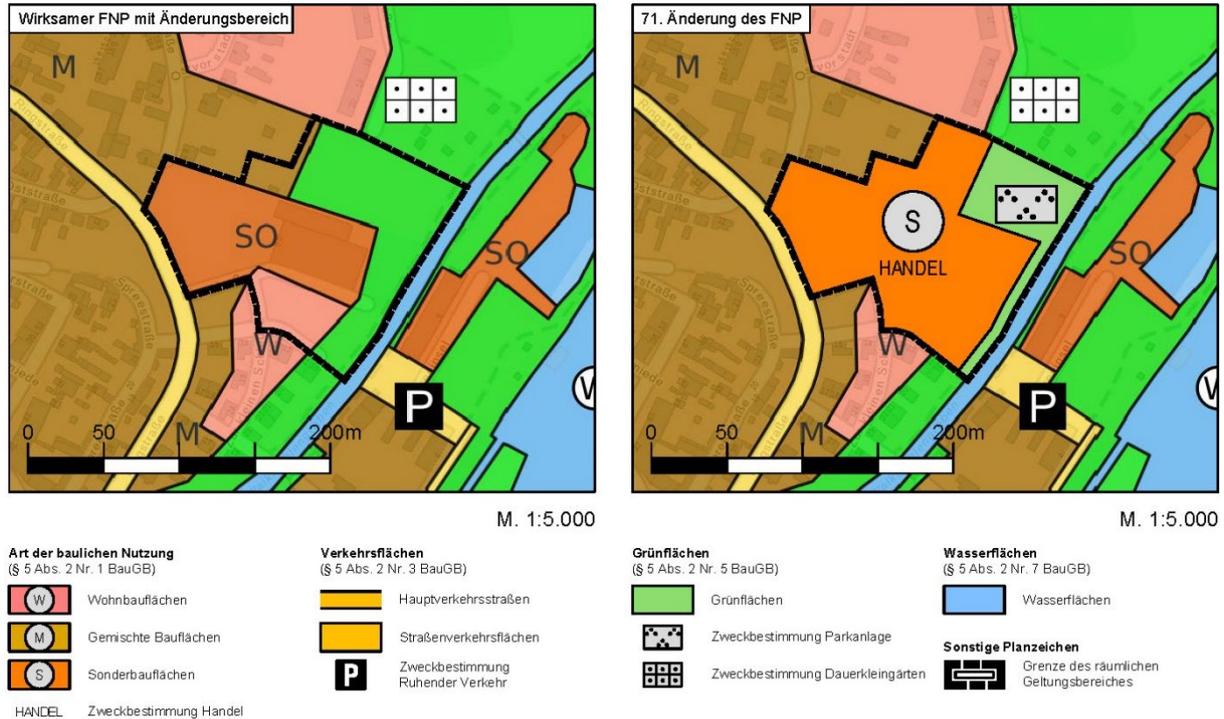
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans H9 zum Teil als Sonderbaufläche mit der Nutzungsbestimmung Handel dar. Zum Teil wird der Geltungsbereich auch als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan H9 ist demnach nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Zudem entspricht die Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten nicht mehr den Planungszielen der Stadt Beeskow. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich geboten, was gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen soll.

4.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters an der Ringstraße zu schaffen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ ist dafür nicht ausreichend. Daher werden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen in Sonderbaufläche „Handel“ geändert.

Die Darstellung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten entspricht nicht mehr den Planungszielen der Stadt Beeskow. Daher wird die Zweckbestimmung der verbleibenden Grünflächen in „Parkanlage“ geändert.

Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und der geplanten 79. Änderung



4.2.1 Sonderbaufläche „Handel“

Die im Änderungsbereich gelegene Einzelhandelsnutzung soll langfristig gesichert werden. Die bisher dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen wurden nicht entwickelt. Eine Wohn- oder gemischte Nutzung entspricht an dieser Stelle nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Beeskow. Die genannten Flächen, die bereits als Sonderbaufläche „Handel“ dargestellte Fläche sowie Teile der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellten Fläche werden in der 79. Änderung des FNP als Sonderbaufläche „Handel“ dargestellt. Aus der Sonderbaufläche „Handel“ ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entwickelbar, das im Bebauungsplan H9 festgesetzt werden soll.

4.2.2 Grünfläche „Parkanlage“

Die im Änderungsbereich gelegene Feuchtwiese und der Uferbereich des Walkmühlengraben sind Teil des Freiraumverbunds und sollen langfristig als Grünflächen gesichert werden. Eine Kleingartennutzung ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt. Die Flächen werden daher in der 79. Änderung des FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

4.3 Flächenbilanz

| Darstellung | Wirksamer FNP | 79. Änderung FNP |
|-------------------------------|---------------|------------------|
| Sonderbaufläche „Handel“ | ca. 0,8 ha | ca. 1,5 ha |
| Gemischte Baufläche | ca. 0,1 ha | - |
| Wohnbaufläche | ca. 0,2 ha | - |
| Grünfläche „Dauerkleingärten“ | ca. 0,8 ha | - |
| Grünfläche „Parkanlage“ | - | ca. 0,4 ha |
| Änderungsbereich | ca. 1,9 ha | ca. 1,9 ha |



5 Natur und Landschaft

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf einen Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird verzichtet. Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden trotzdem ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

5.1.1 Schutzgut Tiere

Für den parallel zur 79. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. H9 wurde ein Artenschutzfachbeitrag für das Schutzgut Tiere erarbeitet. Erfasst wurde das Vorkommen aus den Artengruppen der Avifauna (Europäische Brutvögel), der Amphibien, Reptilien sowie Fledermäuse. Weiterhin wurde auf das Vorkommen von Säugetieren (Baummarder, Eichhörnchen, Maulwurf, Fischotter, Biber) sowie Insekten (Eremit, Hirschkäfer, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht.

Der Untersuchungsraum wurde in die Teilbereiche Siedlung und Binnengewässer unterschieden. Im Ergebnis werden die beiden Untersuchungsräume bezogen auf die untersuchten Artengruppen wie folgt bewertet:

Siedlung

- Avifauna: mittelwertiger Lebensraum
- Amphibien/Reptilien: kein bzw. nur gering geeigneter Lebensraum
- Fledermäuse: geringwertiger Lebensraum
- Säugetiere: geringwertiger Lebensraum
- Insekten: geringwertiger bis maximal mittelwertiger Lebensraum

Binnengewässer

- Avifauna: geringwertiger Lebensraum
- Amphibien/Reptilien: kein bzw. nur gering geeigneter Lebensraum
- Fledermäuse: geringwertiger Lebensraum
- Säugetiere: geringwertiger Lebensraum
- Insekten: geringwertiger bis maximal mittelwertiger Lebensraum

Folgende Maßnahmen für die Fauna wurden gutachterseits zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten auf Grundlage der Kartiererergebnisse vorgegeben:

- Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung hat die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.
- Zu den vor Baubeginn umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen gehören eine Bauzeitenregelung (Entfernen von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeiten der Europäischen Brutvögel), das vorzeitige Anbringen von Ersatzniststätten im Fall von auffinden geschützter Niststätten an Abrissgebäude oder Fällbäumen. Als Schutz für



Amphibien und Reptilien wird ein Schutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme aufgestellt. Erneute Prüfung vor Bau vorbereitenden Maßnahmen auf das Vorkommen des Maulwurfs.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Der künftig als Sonderbaufläche überplante Teil der Grünfläche wurde als artenreiche Wiese auf nährstoffreichem Standort erfasst. Im östlichen Teilbereich, der weiterhin als Grünfläche dargestellt ist, sind zudem verschiedene Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Zustands zu finden. Sie setzen sich aus heimischen und nicht heimischen Arten zusammen.

Die Gehölze entlang des Walkmühlengrabens stehen als Ufergehölz entlang eines Fließgewässers unter Schutz. Westlich daran schließt sich eine versiegelte Wegefläche an.

Mit Erweiterung der Sonderbaufläche kommt es zu einer Überplanung an vorhandener Vegetation, welche bislang innerhalb der Grünfläche erhalten werden konnte.

Der wertprägende Vegetationsbestand, der Grundwasser beeinflusste Bereich der Feuchtwiese (siehe Überflutungsbereich) ist weiterhin als Grünfläche geschützt.

5.1.3 Schutzgut Fläche

Im Juni 2024 wurde im Rahmen der Geländebegehung auch die Flächennutzung erfasst. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bereits zu Siedlungszwecken genutzt. Ca. 555 m² der Wiesenfläche im Außenbereich werden künftig als Sonderbaufläche dargestellt.

Insgesamt wird der Verbrauch von Natur und Landschaft damit auf ein Minimum eingeschränkt.

5.1.4 Schutzgut Boden

Großräumig betrachtet befindet sich der Änderungsbereich im Gebiet der Urstromtäler mit Vorkommen von „Talsand“. Es überwiegen die fein- und mittelkörnigen Sande mit geringen Kiesbeimengungen. Real handelt es sich überwiegend um Versiegelungsflächen über tiefem periglaziär-fluvilitem Sand (Auensand) mit Ausnahme der deutlich tiefergelegenen Wiese, welche keine Aufschüttung aufweist, sondern die natürlichen Bodenverhältnisse der Ablagerungen in Flussauen (Auensand) abbildet.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Änderungsbereich wird aufgrund der vorherrschenden sandigen Substrate mit gering bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 79. FNP-Änderung ist aktuell ca. die Hälfte der Fläche versiegelt. Ein Großteil der offenen Bodenflächen mit Vegetation haben natürliche Bodenverhältnisse und stellen in Teilen aufgrund der Grundwassernähe und der Möglichkeit der Überschwemmung einen besonders empfindlichen Standort dar.

Eine Beeinträchtigung des empfindlichen Überschwemmungsbereichs mit seinem natürlichen Bodengefüge ist nicht zu erwarten, da dieser weiterhin aus Grünfläche ausgewiesen ist.

5.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Es grenzt jedoch der Walkmühlengraben unmittelbar östlich an.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Hochwasserrisikobereich bzw. Überschwemmungsbereich des Walkmühlengrabens.



Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Änderungsbereich zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Mit der Erweiterung der Sonderbaufläche nach Norden sind zwar erhebliche Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser (hier Wasserhaushalt) durch die zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann bei der erweiterten Flächenversiegelung jedoch weiterhin anteilig innerhalb des Änderungsgebietes versickert werden. Darüber hinaus steht die Grünfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers Verfügung.

Auch wird der Walkmühlengraben nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt. Entlang der Wasserflächen wird ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Der Schutzabstand von mindestens 5 m für die Zuwegung und Bewirtschaftung zur Gewässerunterhaltung bleibt gewährleistet.

5.1.6 Schutzgut Luft / Klima

Grünflächen mit einem hohen Biovolumen wird allgemein eine mittlere Kaltluftproduktion zugesprochen. Das angrenzende Gewässer kann für den Kaltlufttransport in weniger begünstigte Siedlungsflächen von Bedeutung sein.

Die Erweiterung der Sonderbaufläche auf einer dargestellten Grünfläche lässt aufgrund der geringen Flächengröße auf der Betrachtungsebene der Flächennutzungsplanung keine erheblichen lufthygienischen Belastungen für das Stadtgebiet erwarten.

Die klimatisch für die Kaltluftentstehung wertvolle Wiesenfläche wird überwiegend erhalten.

5.1.7 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl in der bestehenden Sonderbaufläche ist unterdurchschnittlich. Anders stellt es sich für die geplante Erweiterungsfläche dar. Die vorhandene biologische Vielfalt im bislang als Grünfläche dargestellten Erweiterungsgebiet ist aufgrund der besonderen Standortbedingungen (frisch-feucht-nass) überdurchschnittlich bezogen auf das Schutzgut Flora. Letztere kann innerhalb der reduziert dargestellten Grünfläche weiterhin erhalten und entwickelt werden.

5.1.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee (LSG 2085) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“, südlich in ca. 500 m Entfernung und das FFH-Gebiet „Spree“, nördlich in ca. 1,7 km Entfernung.

Mit der geplanten Erweiterung der Sonderbaufläche innerhalb der 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht davon auszugehen, dass diese auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet einwirken wird. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele zu erkennen.

5.1.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.



Die überplante Grünfläche steht der Erholung nicht zur Verfügung. Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar, da der Teilabschnitt des Uferweges, welcher für Erholungszwecke genutzt wird, erhalten bleibt.

Um die zu erwartenden Schallimmissionen und die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu überprüfen, sind weitere Untersuchungen auf der nachfolgenden Planungsebene erforderlich.

5.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt. Ein Großteil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Bodendenkmals der Beeskower Altstadt. Das Bodendenkmal Nr. 90522 wird als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben.

Aufgrund der Überplanung von Naturraum (Grünfläche) durch Siedlungsfläche sind bei Abgrabungen Auswirkungen auf das Bodendenkmal möglich.

5.1.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtration, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden. Durch die unveränderte Darstellung der Grünfläche im Überflutungsbereich sowie der Bestandsdarstellung des Geh- und Radweges einschließlich des Uferbereichs, sind die für Wechselwirkungen empfindlichen, ökologisch wertvollen Lebensräume vor Beeinträchtigungen von der 79. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 79. Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Neuordnung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts in der Stadt Beeskow geschaffen. Dafür wird eine vorhandene Sonderbaufläche erweitert und angrenzende Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen werden verkleinert.

Bei dem Einzelhandelsstandort handelt es sich um die Erweiterung eines bereits existierenden Standort. Die als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellten Bereiche sind nicht bebaut. Die Grünfläche ist überwiegend mit einer extensiv gepflegten, für Natur und Landschaft wertvollen Wiese bewachsen. Diese ist geprägt durch eine vielfältige Vegetation, die der örtlichen Fauna Rückzugs- und Lebensraum bietet.

Die Sonderbaufläche ist von untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Erholung. Die Erweiterung der Sonderbaufläche verändert die Funktion nicht. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Wiese mit einer alten Baumreihe sowie weiteren Baumgruppen ist hingegen für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Für eine Erholungsnutzung steht diese Fläche jedoch nicht zur Verfügung.



Wie bereits in der Bestandsbeschreibung dargestellt, ist der von der Änderung betroffene Teilbereich im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Künftig soll die Grünfläche zugunsten einer Erweiterung des Sondergebietes reduziert werden.

Die Inanspruchnahme geht mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere einher und verändert den örtlichen Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retention) sowie das Standortklima.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind durch die 79. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Gesamtstadt zu erwarten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen schutzgutbezogen vertiefend zu untersuchen und darzustellen.

6 Verfahren

6.1 Verfahren zum 79. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow hat am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 02.09.2024 bis zum 04.10.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2024 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 04.10.2024 abzugeben. Gleichzeitig wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Das Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree, Aufgabengebiet Bauleitplanung, stellt in seiner Stellungnahme fest, dass der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

In der 79. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bestehende Sonderbaufläche erweitert. Im Gegenzug werden angrenzende Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Grünflächen verkleinert. Die Änderung führt zu keiner maßgeblichen Veränderung in der Gewichtung der Flächen für die Gesamtstadt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Änderungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Da die im Bebauungsplan Nr. H9 zulässige Verkaufsfläche sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. H6 nicht erhöht wird, ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“, südlich in ca. 500 m Entfernung und das FFH-Gebiet „Spree“, nördlich in ca. 1,7 km Entfernung. Es gibt somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter. Im Einzugsbereich des Änderungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe. Die 79. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich und die planerischen Inhalte des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ und der 79. Änderung des Flächennutzungsplans überdecken sich zum größten Teil. Bei der Erstellung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan H9 „REWE-Markt Beeskow“ berücksichtigt.



6.2 Verfahren zum Bebauungsplan H9 „REWE-Markt Beeskow“

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 19.03.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr.: BV/011/2024/I).

6.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. H9 „REWE-Markt Beeskow“ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.09.2024 bis zum 04.10.2024 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen fristgemäß eingetroffen. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ angepasst und eine private Grünfläche auf dem Flurstück 648 festgesetzt.

6.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2024 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis 04.10.2024 abzugeben. Gleichzeitig wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden unterrichtet und um ihre Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden 23 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon haben 14 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. Fünf Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren hatten.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung:

- das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird verkleinert,
- die private Grünfläche und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken 632 und 633 wird vergrößert,
- auf dem Flurstück 648 wird eine zusätzliche private Grünfläche festgesetzt,
- die Baugrenzen werden angepasst,
- die Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ werden angepasst,
- die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ auf den Flurstücken 632 und 633 wird verkleinert,
- eine öffentliche Grünfläche wird auf den Flurstücken 632 und 633 festgesetzt und
- die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird verringert.

Textliche Festsetzungen:

- eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung wird ergänzt und
- eine Festsetzung zu den Sortimenten für die Nahversorgung wird ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan:

- im Kapitel „Hochwasser“ werden die Angaben zu Hochwasserereignissen und zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angepasst,
- das Kapitel „Altlasten“ wird mit einem Hinweis zum sanierten Altstandort ergänzt,



- das Kapitel „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird mit Angaben zu weiteren Zielen und Grundsätzen ergänzt,
- Alternativenprüfungen zum Standort und zur Lage des Marktgebäudes werden ergänzt,
- Angaben zu Löschwasser werden ergänzt und
- die oben beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden begründet.



7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).



Anhang 1: Biotoptypenkartierung

