

Stadt Beeskow

FNP-Änderung Nr. 63



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:
Bearbeiter:


Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt - BA 2020-90-1-A

August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

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

Bearbeitungsstand:

November 2016

Endfassung



Flächennutzungsplan Beeskow
Änderung 63

BEST PLAN

INHALTSANGABE

Teil A Textteil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
 - 1.3 Verfahren
 - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
 - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung
Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 2.2 Fachplanungen
 - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Umweltbericht
 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)
 2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
 3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflußt werden
 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind
 6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
 7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
9. Rechts- und Planungsgrundlagen

Teil B Planteil

Flächennutzungsplan (Ausschnitte)

Maßstab 1:10.000
(im Original)



Begründung zur Änderung (63) FNP Beeskow,

gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

(Stadt Beeskow, Gemarkung Beeskow).

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für ein bereits laufendes Planverfahren im Stadtgebiet (Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“, 1. Änderung) ist es notwendig parallel ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen, da die bislang im FNP ausgewiesenen Nutzungen nicht mit den im Aufstellungsbeschluss zum BP formulierten Planungszielen der Kommune übereinstimmen. Dafür wurde die FNP-Änderung Nr. 63 als Verfahren eingeleitet.

Änderungsfläche Nr. 63 – Verbrauchermarkt Ostkreuz

Die Stadt Beeskow beabsichtigt hier, östlich der Spree einen Nahversorger zu etablieren. Mit Datum vom 02.06.2008 ist für diese Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Fläche für einen Discounter und anliegenden Einzelgeschäften (Bäcker, Fleischer, Getränke,...) mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von 1.140 m² vorhanden. Die Einordnung in eine Mischbaufläche war hier möglich. Durch die Zusammenlegung aller Handelseinrichtungen in eine gemeinsame Verkaufsraumfläche bei Beibehaltung der Obergrenze von 1.140 m² ist die Einordnung einer Sonderbaufläche notwendig. Hieraus resultieren sowohl die 1. Änderung des Bebauungsplanes als auch die 63. Änderung des FNP.

Die Größe dieses Änderungsbereiches beträgt ca. 0,69 ha.

1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz werden "*die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) von den Trägern der Bauleitplanung (also von den Gemeinden; Ergänzung des Verfassers) in Landschafts- und Grünordnungsplänen dargestellt*" (§ 7(1) BbgNatSchG).

Deshalb wurde für die Stadt Beeskow ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen auf der Grundlage des § 1a (2) Nr. 1 BauGB, des § 7(2) BbgNatSchG und des gemeinsamen Erlasses des MUNR und MSWV vom 29.04.1997 entsprechend in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.

Die Fläche des BP M8 und somit die Fläche der 63. FNP-Änderung ist bislang unbebaut. In Vorbereitung der geplanten Baumaßnahmen wurden jedoch in den vergangenen Jahren Berräumungen/ Rodungen durchgeführt. Aktuell hat die jahrelange Nutzungsauffassung unterschiedliche Sukzessionsstadien und Offenflächen unterschiedlicher Ausprägung sowie verschiedene Gehölzstufen hervorgebracht.

Die Änderungsfläche ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht.



Die geplanten Änderungen weichen inhaltlich nicht wesentlich von den Festsetzungen des rechtskräftigen BP M8 ab. Die Änderung des Zustands vor Ort seit 2008 erfordert jedoch einen Abgleich mit den seinerzeitigen Festlegungen zu Natur und Landschaft und mit den seinerzeit festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschuß zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow für die Änderungsfläche 63 am 16.08.2016 gefaßt.

Parallel zum Änderungsverfahren zum FNP wird ein Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Beide Verfahren haben die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zum Ziel. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sowohl eine Obergrenze von 1.140 qm für die Verkaufsraumfläche als auch die Entwicklung eines Nahversorgers festgesetzt. (Diese Obergrenze und die Nutzungsausrichtung entsprechen bereits den Inhalten des rechtskräftigen BP M8.)

Als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann die bereits erfolgte Beteiligung zur 1. Änderung des BP M8 vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 herangezogen werden (§ 3 (1) 2. BauGB). Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Als frühzeitige Beteiligung der Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange kann die bereits erfolgte Beteiligung zur 1. Änderung des BP M8 mit Schreiben vom 06.05.2016 herangezogen werden (§ 4 (1) i.Vm. § 3 (1) 2. BauGB).

Für die Flächennutzungsplanung sind dabei folgende Aussagen wesentlich:

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung

- Die Stadt Beeskow strebt die Änderung des BP im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB an. Nach dieser Vorschrift kann ein BP für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 nun erstmals den Begriff der Innenentwicklung konkretisiert und dabei den Zugriff auf den Außenbereich durch BP der Innenentwicklung jedenfalls grundsätzlich unterbunden. „Der Gesetzgeber grenzt BP der Innenentwicklung von BP ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortbildung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Als Gebiete, die Für BP der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 (1) BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen BP abgelöst werden soll.... Dem BP der Innenentwicklung ist ... die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gilt ... auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine Einbeziehungssatzung (§ 34(4) Nr. 3 BauGB) in Betracht kommt. Eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht.“
- Schlussfolgernd ist die beabsichtigte Änderung des BP Nr. M8 nicht im beschleunigten Verfahren möglich. **(1a)**
- Die im rechtswirksamen BP festgesetzte max. Gesamtverkaufsfläche von 1.140 m² bleibt durch die 1. Änderung unangetastet. In der Begründung wird dieser Fakt herangezogen,



um die weiterhin bestehende Nahversorgerfunktion zu bekräftigen. Nähere Erläuterungen erfolgen nicht.

- Lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow liegt der Standort des BP M8 außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Nach Leitsatz II soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment im Innenstadtzentrum sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig sein, sofern es der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung dient und keine negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und seine Entwicklungsmöglichkeiten entstehen. Die jetzt beabsichtigte Änderung der Art der Nutzung von im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb kann entsprechend § 11 (3) BauNVO städtebauliche Auswirkungen aufweisen, wie sie typischerweise von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen. Eine diesbezügliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen eines jetzt großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfolgte nicht, eine dahingehende Ergänzung der Begründung sollte erfolgen. **(1b)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

- Gegen die 1. Änderung des BP und in diesem Zusammenhang gegen die Umsetzung der Bebauung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt Einwände erhoben. Vorgesehen ist eine Änderung des BP auf der Grundlage des § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann nicht angewandt werden, da Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter vorliegen.
- Im Einzelnen: mit der Umsetzung des 2008 in Kraft getretenen BP wurde bisher nicht begonnen. Die jahrelange Nutzungsauffassung hat Lebensräume hervorgebracht, die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind. Es konnten sich unterschiedliche Sukzessionsstadien – Offenflächen unterschiedlicher Ausprägung sowie verschiedene Gehölzstufen entwickeln. Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, inwieweit die Ungestörtheit Lebensräume für Tierarten hervorgebracht hat, die dem gesetzlichen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen. Für die Vollzugsfähigkeit des BP kommt es darauf an, ob bei Verwirklichung der vorgesehenen Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Dies setzt eine entsprechende Bewertung – Bestandserfassung der vorhandenen Arten und Lebensräume – voraus. **(2)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festsetzungen.
- Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
- Das bauplanungsrechtlich genehmigte Großvorhaben, das der Nahversorgung dienen soll, ist im Mittelzentrum Beeskow außerhalb des Städtischen Kernbereichs gemäß Grundsatz 4.8 (2) LEP B-B angesiedelt. Das Ziel 4.7 (1) LEP B-B ermöglicht in zentralen Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO. Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Gemäß Grundsatz 4.8 (5) LEP B-B können großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter den vorgenannten Voraussetzungen auch außerhalb städtischer Kernbereiche errichtet oder erweitert werden. Aus den Planungszielen ergibt sich, dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich (Stadtgebiet östlich der Spree) liegt. Die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche überschreitet 2.500 m² nicht. Die Festsetzung des Angebots nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mind. 75 % ist zu ergänzen.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Stadt Beeskow übernimmt lt. Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Da das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist die Einrichtung auch außerhalb des städti-



schen Kernbereichs zulässig (Grundsatz 4.8 LEP B-B). Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Landesamt für Umwelt

- Wasserwirtschaft – keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Immissionsschutz – Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferungsbereich sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen hervorgerufen. Die nächstgelegenen geplanten bzw. vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich unmittelbar östlich des Änderungsbereichs (MI2) bzw. in 20 m Entfernung nördlich zum Plangebiet (Einstufung Mischgebiet). Erhebliche Immissionsbelastungen durch den Zu-, Abgangs- und Parkverkehr sowie die Anlieferung und die auch nachts betriebenen technischen Anlagen können aufgrund der getroffenen Festsetzungen im BP ausgeschlossen werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zur 1. Änderung des BP keine Forderungen oder Bedenken.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken zur 1. Änderung des BP geäußert. Die grünordnerischen Festsetzungen/ Maßnahmen bleiben bestehen. Bedenken bestehen jedoch grundsätzlich, was die Umsetzung des BP anbelangt. Es stellt sich die Frage nach dem bestehenden Bedarf für einen Verbrauchermarkt in diesem Bereich, da sich seit 2008 kein Investor gefunden hat, der die Nahversorgerfunktion übernehmen will. **(3)**

IHK Ostbrandenburg

Die IHK empfiehlt, den Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu folgen und zur Stärkung der Innenstadt die geplante Änderung zur Ansiedlungsmöglichkeit eines Discounters zu überdenken. Da momentan das Einzelhandelskonzept in Überarbeitung ist, kann die Beurteilung des Vorhabens mit aktuellsten gutachterlichen Zahlen diskutiert werden. Die Stadt verfügt bereits über eine enorme Verkaufsfläche pro Einwohner. **(4)**

Zu (1a) – Somit ist eine Berichtigung des FNP nicht möglich, ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP ist durchzuführen.

Zu (1b) - Der BP Nr. M08 ist im Jahr 2008 aufgestellt worden, um die Nahversorgerfunktion östlich der Spree abzusichern (einzige Verkehrsverbindung Richtung Stadtzentrum führt über die westlich zum Plangebiet gelegene Spreebrücke). Unter Festsetzung einzelner Parameter (Festsetzung mehrerer räumlich getrennter Einzelhandelsgeschäfte – Discounter + Bäcker + Getränke + ... - war es seinerzeit möglich die auch in der 1. Änderung zum BP ausgewiesenen Verkaufsraumfläche im Mischgebiet unterzubringen. Durch Zusammenlegung der einzelnen Geschäfte zu einer gemeinsamen Verkaufsfläche ändert sich jedoch nicht der gewollte und im BP festgesetzte Charakter als Nahversorger. Die Stadt Beeskow ist nach wie vor der Ansicht, dass der Nahversorger östlich der Spree unabhängig von der Zentrumsentwicklung notwendig ist. Es ist nicht vorgesehen, diese Einzelhandelseinrichtung für andere Handelseinrichtungen als Nahversorger zu öffnen oder zukünftig die Verkaufsfläche zu vergrößern. Entsprechend Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow ist der Osten der Stadt Beeskow im Bereich Nahversorgung unterversorgt, trotz der allgemein quantitativ hohen Ausstattung der Stadt Beeskow mit Verkaufsflächen.

Entsprechend ist auch die FNP-Änderung vorzunehmen.

Zu (2) - Die Klarstellung in der Entscheidung des BVVG zum § 13a führt dazu, dass ein beschleunigtes Verfahren nach diesem § für die 1. Änderung des BP M 08 nicht anwendbar ist. Entsprechend ist ein umfassendes Verfahren einschl. Anfertigung eines Umweltberichtes durchzuführen. So wird auch ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Lt. tel. Abstimmung mit der uNB liegt hier der Schwerpunkt auf Vögel (Gebüschbrüter, ggf. Baumbrüter).

Durch die Wahl des Verfahrens zur Änderung des BP ist ein FNP-Änderungsverfahren einschließlich Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen.



Zu (3) und (4) - Der BP Nr. M08 ist im Jahr 2008 aufgestellt worden, um die Nahversorgerfunktion östlich der Spree abzusichern (einzige Verkehrsverbindung Richtung Stadtzentrum führt über die westlich zum Plangebiet gelegene Spreebrücke). Unter Festsetzung einzelner Parameter (Festsetzung mehrerer räumlich getrennter Einzelhandelsgeschäfte – Discounter + Bäcker + Getränke + ... - war es seinerzeit möglich die auch in der 1. Änderung zum BP ausgewiesenen Verkaufsraumfläche im Mischgebiet unterzubringen. Durch Zusammenlegung der einzelnen Geschäfte zu einer gemeinsamen Verkaufsfläche ändert sich jedoch nicht der gewollte und im BP festgesetzte Charakter als Nahversorger. Die Stadt Beeskow ist nach wie vor der Ansicht, dass der Nahversorger östlich der Spree unabhängig von der Zentrumsentwicklung und der sonstigen quantitativ hohen Ausweisung an vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Es ist nicht vorgesehen, diese Einzelhandelseinrichtung (Nahversorger) für andere Handelseinrichtungen zu öffnen oder zukünftig die Verkaufsfläche zu vergrößern. Dass bislang noch keine Entwicklung vollzogen wurde, ist nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem durch den bautechnisch anspruchsvollen Baugrund zu begründen. Der Bereich der für die Handelsentwicklung vorgesehen ist, hat insgesamt nur eine Größe von ca. 6.900 qm. Dies entspricht der Fläche der geplanten FNP-Änderung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats vom 29.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 29.08.2016.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung

- Die Planänderung beinhaltet die Umwandlung von gemischter- und Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Zweckbestimmung Handel. Anlaß ist die Aufstellung eines BP für diesen Bereich mit dem Ziel, eine großflächige Einzelhandelseinrichtung zu errichten. Da das Verfahren für den BP bereits die 1. Instanz durchlaufen hat und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen detailliert betrachtet wurden, kann für die FNP-Änderung auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und die hier vorliegenden Unterlagen als Beteiligung nach § 4 (2) BauGB gewertet werden.
- Die Kurzbeschreibung zur Änderung des FNP ist Teil der Begründung. Eine Verankerung auf der Planzeichnung ist zu unterlassen (kein Festsetzungscharakter). **(1a)**
- Der Planausschnitt des Ursprungsplanes ist mit dem Datum der Rechtskraft zu versehen. **(1b)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Die 63. Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf das laufende Planverfahren BP M8 1. Änderung. Da der Umweltbericht zum FNP und zum BP ähnliche Inhalte haben und zum gleichartigen Ergebnis kommen, ist die Stellungnahme zum BP zu berücksichtigen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind im Schreiben vom 03.06.2016 zur Änderung des VBP M8 mitgeteilt worden. Es wurde festgestellt, dass die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree



Die Stadt Beeskow übernimmt lt. Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Da das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist die Einrichtung auch außerhalb des städtischen Kernbereichs zulässig (Grundsatz 4.8 LEP B-B). Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Landesbetrieb Straßenwesen

Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Einwände.

Zu (1a) - Die Kurzbeschreibung wird aus der Planzeichnung herausgenommen.

Zu (1b) - Das Datum wird ergänzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise führen in der Abwägung nicht zu inhaltlichen Änderungen der 63. FNP-Änderung. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die 63. FNP-Änderung beschließen.

1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Stadt Beeskow

- 3751 – SO Beeskow-Radinkendorf
- 3751 – SW Groß Rietz
- 3851 – SW Ranzig
- 3851 – NO Beeskow O
- 3851 – SO Friedland
- 3851 – NW Beeskow

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festsetzungen.
- Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
- Die Stadt Beeskow übernimmt lt. Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Da das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist die Einrichtung auch außerhalb des städtischen Kernbereichs zulässig (Grundsatz 4.8 LEP B-B). Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Das bauplanungsrechtlich genehmigte Großvorhaben, das der Nahversorgung dienen soll, ist im Mittelzentrum Beeskow außerhalb des Städtischen Kernbereichs gemäß Grundsatz 4.8 (2) LEP B-B angesiedelt. Das Ziel 4.7 (1) LEP B-B ermöglicht in zentralen



Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO. Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Gemäß Grundsatz 4.8 (5) LEP B-B können großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter den vorgenannten Voraussetzungen auch außerhalb städtischer Kernbereiche errichtet oder erweitert werden. Aus den Planungszielen ergibt sich, dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich (Stadtgebiet östlich der Spree) liegt. Die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche überschreitet 2.500 m² nicht.

2.2 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

FFH

Der FNP-Änderungsbereich 63 ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Änderungsbereichsgrenze zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und FFH-Gebiet befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

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

LSG

Der FNP-Änderungsbereich 63 ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Die Entfernung Änderungsbereichsgrenze zur Grenze des LSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und LSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

NSG

Der FNP-Änderungsbereich 63 ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes. Nächstgelegenes NSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und NSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

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



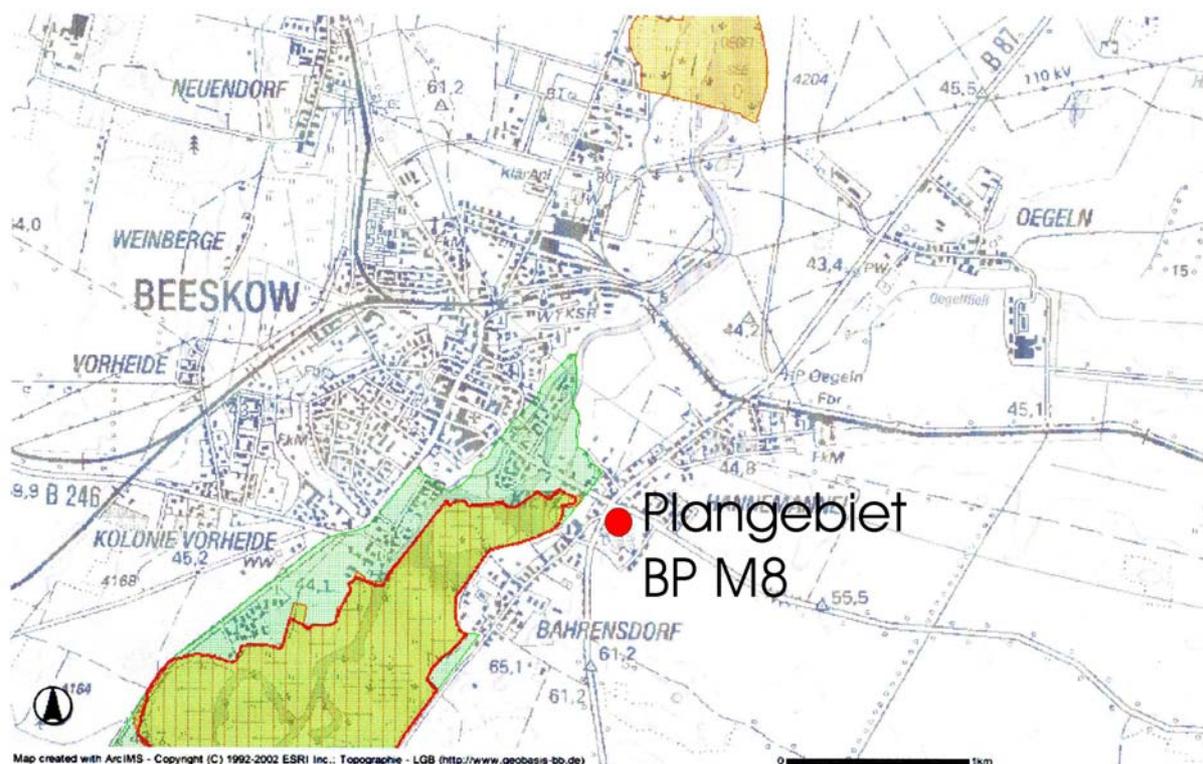


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP M8 =FNP-Änderungsbereich 63 zu den Schutzgebieten (grün – LSG, orange – FFH, rot – NSG)

2.3 Planungsziele der Gemeinde

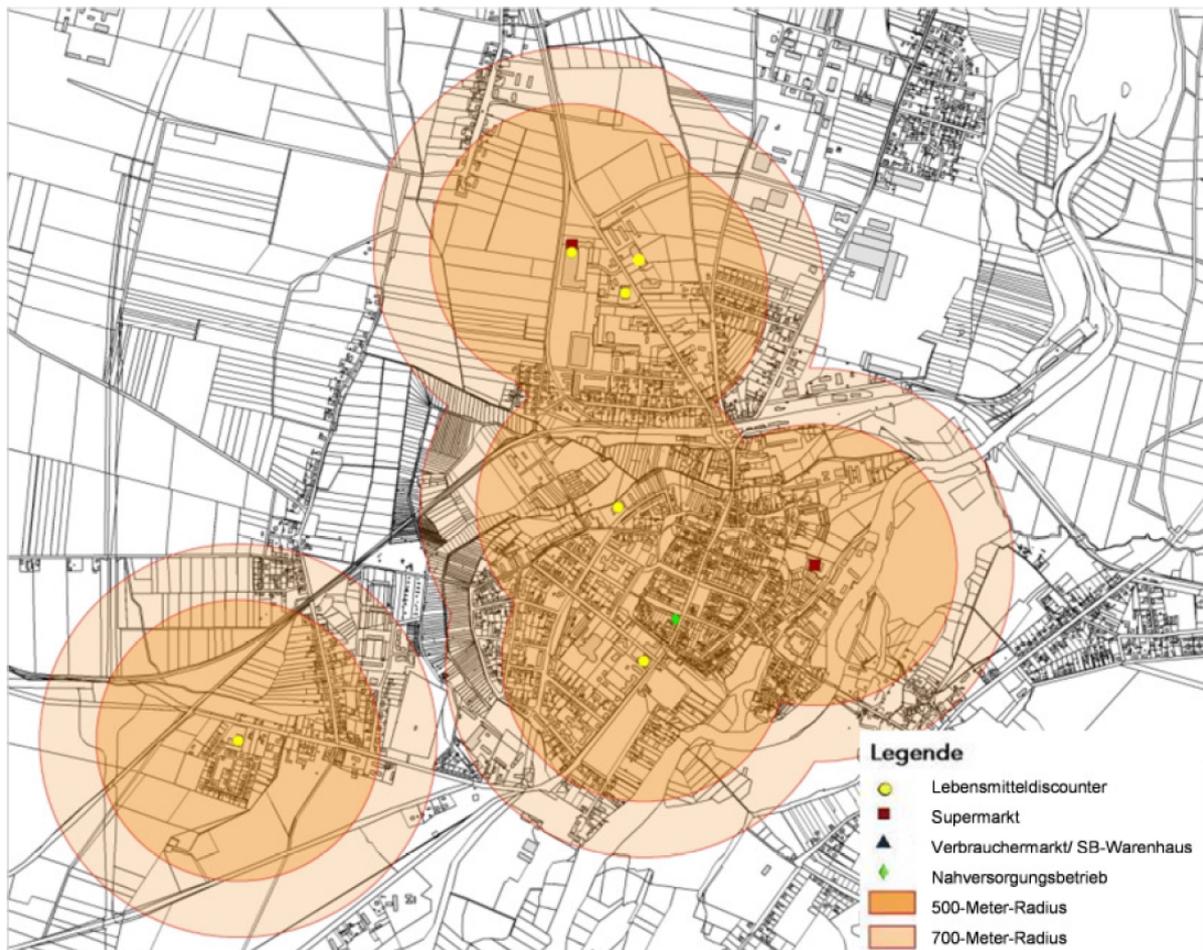
Die Planungsziele der Gemeinde zur 63. Änderung des FNP sind im wesentlichen bestimmt durch die Ausweisung einer neuen Sonderbaufläche Handel für die Nahversorgung. Die Begründung liegt hier insbesondere in der Schließung der Lücke bezüglich der Nahversorgung im Osten der Stadt Beeskow (jenseits der Spree).

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow (Stand 02.02.2011) S. 56 ff. werden die gesamtstädtischen Angebotsdaten zur Nahversorgung und die Versorgungskriterien für die Nahversorgung dargestellt. Hier wird ausgeführt, dass das Stadtgebiet Beeskow insgesamt räumlich gut nahversorgt ist (sehr hohe Verkaufsflächenausstattung). Einzig ein Teil des östlichen Siedlungsraumes von Beeskow weist eine wohnortnahe Versorgungslücke aus. (s. auch nachfolgende Karte „Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur“)

Diese Lücke soll durch den Nahversorger „Ostkreuz“ geschlossen werden. Es ist nicht geplant, diese Handelsfläche in Konkurrenz zur Innenstadtlage und zum Einkaufszentrum Nord aufzubauen. Im rechtskräftigen BP M8 wird ein Discounter von 800 m² + ergänzende Sortimente (Fleischer, Bäcker, Getränke), die räumlich abgetrennt sind, ausgewiesen. Durch die 1. Änderung des BP M8 wird lediglich diese räumliche Trennung aufgehoben und keine Erweiterung der Handelsfläche bzw. eine Änderung des Sortiments angestrebt. Jedoch ist durch diese Änderung der Wechsel von Mischbaufläche zur Sonderbaufläche notwendig, weshalb auch eine FNP-Änderung notwendig wird. Es ergeben sich jedoch dadurch keine veränderten städtebaulichen Auswirkungen gegenüber dem bereits vorhandenen Rechtsstand (BP M8).



Abbildung 21: Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur



Quelle: Einzelhandel und Zentrenkonzept Beeskow, complan Kommunalberatung Potsdam, 02.02.2011, Abbildung 21

Die Grafik zeigt die Nahversorgungslücke der östlichen Siedlungslage von Beeskow (östlich der Spree, bei gleichzeitiger guter Versorgung der sonstigen Siedlungslagen).

3. Bestand

Fläche 63: Die Fläche ist seit über 10 Jahren brach gefallen und wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes M8 tlw. abgeräumt. Insbesondere wurden alle größeren Gehölzstrukturen am geplanten Standort des Verbrauchermarktes auf Stock gesetzt bzw. gerodet. Die wenigen noch vorhandenen älteren Bäume und Sträucher oder neu herangewachsene Gehölze sind heute von hohen Stauden und Gräsern umgeben. Die Fläche ist unbebaut.

Fotos Bestand 2016



Die Änderungsfläche ist im rechtskräftigen FNP als Mischbaufläche und Wohnbaufläche eingetragen.

4. Landschaftsplanerische Bewertung

Fläche 63

Die Fläche 63 ist gekennzeichnet durch die Planung des rechtskräftigen BP M8 (rechtskräftig seit 2008). Der südliche Teilbereich des BP M8 ist als MI1 für einen Discounter und anliegende Geschäfte ausgewiesen, wobei die maximale Gesamt-Verkaufsraumfläche mit 1.140 qm festgesetzt worden ist. Aufgrund der Rechtslage zur Entstehung des BP M8 war dies in einem Mischgebiet möglich. Für diesen BP wurde ein Umweltbericht erstellt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in diesem festgesetzt wor-



den. Seit 2008 sind verschiedene Maßnahmen (Abbruch von baulichen Anlagen, Rodungen) durchgeführt worden, Aufwuchs hat sich relativ ungestört ausbreiten können.

Die 1. Änderung des BP M8 hat im Wesentlichen zum Inhalt, die bislang zulässige Verkaufsraumfläche in einer Einheit zusammenzufassen, ohne die bislang zulässige maximale Verkaufsraumfläche und die Ausrichtung der Handelseinrichtung als Nahversorger zu ändern. Die Zusammenfassung auf eine Handelseinrichtung bringt jedoch die Änderung des Gebietstypus nach BauNVO (MI→SO) mit sich, wodurch auch die Änderung des FNP (63. Änderung des FNP) notwendig wird. Für die 1. Änderung des BP M8 ist ein Umweltbericht angefertigt worden. In der Grundaussage dieses Umweltberichts wird konstatiert, dass durch die Entwicklung seit 2008 kein Zustand erreicht wurde, der eine Ausweitung/ Änderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig macht.

Somit kann auch für die 63. FNP-Änderung analog festgestellt werden, dass durch die Änderung von Mischbaufläche in Sonderbaufläche in dieser geringen Größenordnung keine größeren Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben als ohnehin bei der Aufstellung des BP M8 für die bisherige Misch-/ Wohnbaufläche festgestellt wurden.

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die Änderungen in der Ausweisung von W/ MI-Flächen zu SO-Flächen in der Größe von ca. 0,69 ha ergeben sich nur geringe Verschiebungen bei den Bauflächen. Das Angebot an Wohnbauflächen wird geringfügig verringert. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese Fläche bereits durch den Handel (mischgebietsverträglich) besetzt war. Real ändert sich also das Angebot für den Wohnungsbau nicht. Entsprechend ist durch die FNP-Änderung kein Einfluß auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Der Siedlungsraum im Osten von Beeskow (vorhandene Wohnbereiche) wird durch die Sicherung der Nahversorgung in ihrem Bestand gesichert.

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit der angestrebten 63. Änderung des FNP werden bei **Flächen für Gemeinbedarf, Wasserflächen, Grünflächen, Gewerblichen Bauflächen, Flächen für Verkehr, Flächen für Ver- und Entsorgung, Landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen** keine Änderungen der Flächenparameter vorgenommen.

Sonderbauflächen werden geringfügig neu ausgewiesen.

Wohnbauflächen, Mischbauflächen werden im Vergleich zum rechtskräftigen FNP geringfügig minimiert.

Der Charakter des Ortes wird mit der FNP-Änderung nicht verändert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Gemeinde in Frage stellt.

7. Flächenbilanz

Flächenentwicklung bezogen auf die einzelnen Änderungsflächen

Fläche 63

Neuausweisung	0,69 ha Sonderbaufläche
Ausweisung rechtskräftiger FNP	0,27 ha Wohnbaufläche
	0,42 ha Mischbaufläche



0 ha zusätzliche Siedlungsfläche

Übersicht der flächenbezogenen Änderungen (in ha):

Fläche	63. Änderung
Wasser	0
Wald	0
Grünfläche	0
Landwirtschaft	0
Wohnbaufläche	-0,27
Mischbaufläche	-0,42
Sonderbaufläche	+0,69
Gewerbliche Baufläche	0
Fläche für Versorgungsanlagen	0

Differenz der Baugebiete	0
--------------------------	---

Es werden in Folge der Änderung 63 zusätzlich zum geltenden FNP in der Summe 0 ha Baugebiete im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow dargestellt.



8. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)

Flächennutzungsplan Beeskow Änderung 63

Standort: Beschreibung der Flächen und beabsichtigte Entwicklung s. S. 3 ff. unter Punkt 1. 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Fachgesetze

Für das anstehende Flächennutzungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015) i. V. m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015) i.V.m. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, auf die im Rahmen der FNP-Änderung im Zuge der Umweltprüfung mit einer landschaftsplanerischen Bewertung (s. S. 9) und im FNP mit entsprechenden Ausweisungen reagiert wird.

Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan gibt für die Entwicklung der siedlungsgeprägten Bereiche allgemeine, schutzgutbezogene Zielstellungen wie z.B. die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Vermeidung von Vollversiegelung, ortstypische Einbindung von Neubauten, Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel u. a.. Für die Bebauung des Bereiches Mühlenberg wird eine bedingte Ausgleichbarkeit konstatiert.

Folgende Forderungen werden erhoben:

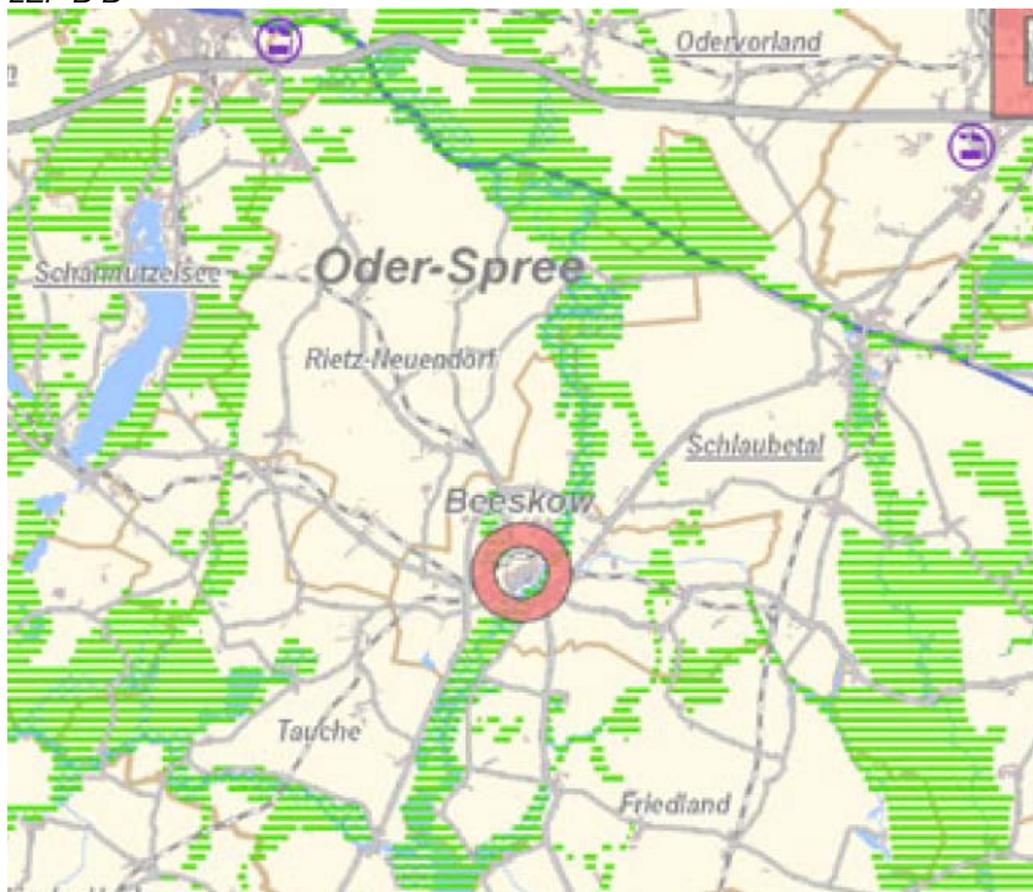
- Erhaltung der vorhandenen Obstbäume
- Sicherung des Kaltluftabflusses durch lockere Bebauung

Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen

- Pflanzungen von Obstbäumen (Hochstämme)
- Anlage eines Stadtparks im Bereich der Mühle



LEP B-B

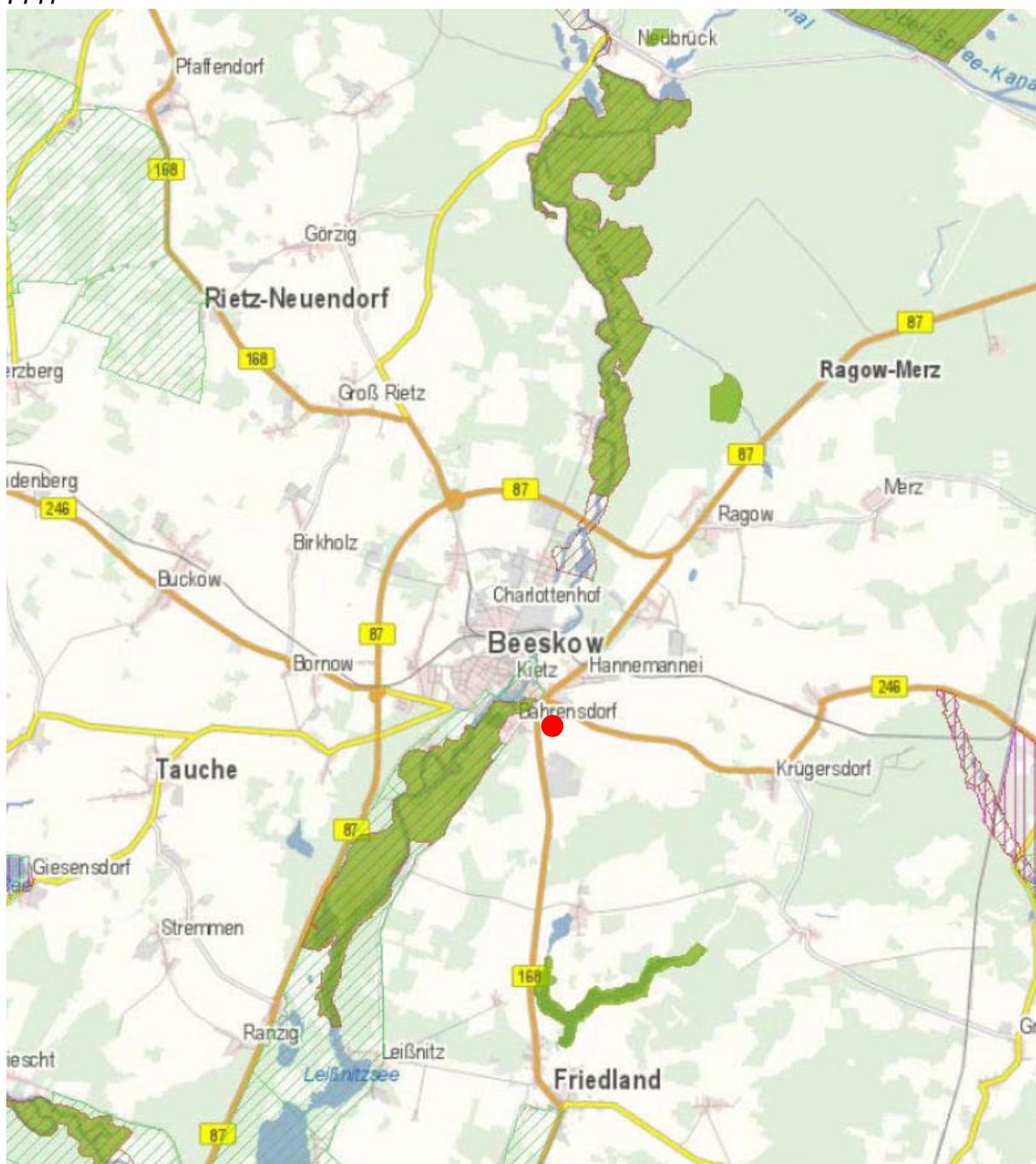


Auszug aus der Festlegungskarte 1 des LEP B-B

Nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 berücksichtigt die Planung die Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete. Die Zone des Freiraumverbundes stellt er erst weiter westlich beginnend dar (Spreeniederung) und Beeskow ist als Mittelzentrum (rote Kreissignatur) ausgewiesen.



FFH



Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten - <http://www.lugv.brandenburg.de>

● = Lage des BP-Gebietes (BP M8= = Lage der 63. FNP-Änderung)

Der Bereich der 63. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes. Nächstegelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Änderungsbereichsgrenze zur Grenze des FFH-Gebietes beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und FFH-Gebiet befindet sich jedoch ein Siedlungskörper. Wirkungen aus dem Änderungsbereich auf ein FFH-Gebiet sind nicht gegeben.



Das FFH- Gebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ weist zahlreiche Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL in guter Ausprägung auf. Es stellt ein repräsentatives Tieflandfluß-Ökosystem mit einer großen Bedeutung im Biotopverbund dar.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Der Bereich der 63. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Die Entfernung Änderungsbereichsgrenze zur Grenze des LSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und LSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

NSG

Der Bereich der 63. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das NSG „Spreewiesen südlich Beeskow“. Die Entfernung Änderungsbereichsgrenze zur Grenze des NSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen Änderungsbereich und NSG befindet sich jedoch ein Siedlungsgebiet als Puffer, womit direkte Wechselwirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Naturschutzbehörden haben seinerzeit im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Verfahren zum B-Plan M8 als auch im Verfahren zur 1. Änderung des BP M8 bezüglich der Schutzgebiete keine Hinweise gegeben. Da sich weitere Siedlungsbereiche zwischen Plangebiet und Schutzgebieten befinden und die Planung als Folge der 1. Änderung keine Festsetzungen beinhaltet, die für die Schutzgebiete relevant erscheinen, machen sich im Plangebiet keine Vorkehrungen in Bezug auf die Schutzgebiete erforderlich.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festsetzungen.
- Die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des BP M8 (*die von der Änderung betroffene Fläche im BP ist identisch mit der Fläche der 63. Änderung des FNP*) dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
- Das bauplanungsrechtlich genehmigte Großvorhaben, das der Nahversorgung dienen soll, ist im Mittelzentrum Beeskow außerhalb des Städtischen Kernbereichs gemäß Grundsatz 4.8 (2) LEP B-B angesiedelt. Das Ziel 4.7 (1) LEP B-B ermöglicht in zentralen Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO. Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Gemäß Grundsatz 4.8 (5) LEP B-B können großflächige Einzelhandelseinrichtungen unter den vorgenannten Voraussetzungen auch außerhalb städtischer Kernbereiche errichtet oder erweitert werden. Aus den Planungszielen ergibt sich, dass das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich (Stadtgebiet östlich der Spree) liegt. Die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche überschreitet 2.500 m² nicht.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Stadt Beeskow übernimmt lt. Festlegungskarte 1 LEP B-B mittelzentrale Funktionen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Da das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist die Einrichtung auch außerhalb des



städtischen Kernbereichs zulässig (Grundsatz 4.8 LEP B-B). Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, daran anschließend die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Zum Bestand s. auch Kapitel 2. Planungsziele und –grundlagen, 4. Landschaftsplanerische Bewertung

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planänderung Auswirkungen auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und für die Bereiche des Planänderungen selbst aus der Nachbarschaft zu Verkehrstrassen (Lärm, Immissionen), sowie möglicherweise zu anderen Emittenten (gewerbliche, landwirtschaftliche oder Handelseinrichtungen) von Bedeutung.

Fläche 63

Der Aufenthalt von Menschen im Änderungsbereich betrifft Besucher/Käufer und Mitarbeiter des großflächigen Einzelhandels. Für den Bereich der Fläche 63 ist im Jahr 2008 der BP Nr. M08 (Fläche 63 ist eine Teilfläche des BP M8) aufgestellt worden, um die Nahversorgerfunktion östlich der Spree abzusichern (einzige Verkehrsverbindung Richtung Stadtzentrum führt über die westlich zum Plangebiet gelegene Spreebrücke). Für den BP M8 läuft parallel zur 63. FNP-Änderung ein Änderungsverfahren mit dem Ziel, die Handelsflächen (bei Beibehaltung der max. Obergrenze der Verkaufsraumfläche von 1.140 qm) räumlich zusammenzufassen. Unter Festsetzung einzelner Parameter (Festsetzung mehrerer räumlich getrennter Einzelhandelsgeschäfte – Discounter + Bäcker + Getränke + ...) war es seinerzeit möglich, die Verkaufsraumfläche im Mischgebiet unterzubringen. Durch Zusammenlegung der einzelnen Geschäfte zu einer gemeinsamen Verkaufsfläche ändert sich jedoch nicht der gewollte und im BP festgesetzte Charakter als Nahversorger. Die Stadt Beeskow ist nach wie vor der Ansicht, dass der Nahversorger östlich der Spree unabhängig von der Zentrumsentwicklung notwendig ist. Es ist nicht vorgesehen, diese Einzelhandelseinrichtung für andere Handelseinrichtungen (der Nahversorger ist im BP M8 festgesetzt) zu öffnen oder zukünftig die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Belastungen bestehen durch Liefer- und Kundenverkehr sowie technische Anlagen zum Betrieb der zulässigen Handelseinrichtungen.

Dabei treten zu den bereits zulässigen Wirkungen des rechtskräftigen BP M8 keine relevanten Änderungen auf. Dies gilt auch für die Wirkungen auf angrenzende Bereiche und auf den Zufahrtsstraßen, da in Folge unveränderter Verkaufsflächen eine Neubewertung keine andere Bewertung bringt.

Damit ergeben sich auch für die 63. FNP-Änderung keine zu berücksichtigenden Aspekte für das Schutzgut Mensch.



Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Schutzgut Boden hat im Naturhaushalt eine zentrale Bedeutung als Substrat für die Pflanzen- und Tierwelt, weil es Luft, Wasser und Nährstoffe für die Pflanzen bereitstellt, ihnen Halt gibt und zudem einen Lebensraum für eine große Anzahl von tierischen Bodenlebewesen und Mikroorganismen darstellt. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden für das Grundwasser von großer Bedeutung, dies besonders bei dem geringen Grundwasserflurabstand im Plangebiet.

Diese natürlichen Funktionen des Bodens gilt es weitestgehend zu erhalten. Verdichtungen und Versiegelungen sind weitgehend zu vermeiden oder zu minimieren, vorhandene, wo möglich, zu beseitigen. Auf unversiegelten Flächen ist eine möglichst dauerhafte Bedeckung mit Vegetation anzustreben.

Fläche 63

Diese natürlichen Funktionen des Bodens gilt es weitestgehend zu erhalten. Verdichtungen und Versiegelungen sind weitgehend zu vermeiden oder zu minimieren, vorhandene, wo möglich, zu beseitigen. Auf unversiegelten Flächen ist eine möglichst dauerhafte Bedeckung mit Vegetation anzustreben.

Die Errichtung eines Discountmarktes ist u. a. auf Grund der erforderlichen Stellplätze mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Die bereits zulässigen Dimensionen werden mit der 1. Änderung des BP beibehalten. D.h. durch die Änderung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht ausgeweitet.

Nach Inaugenscheinnahme 2016 sind alle Gebäudereste und befestigten Flächen im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden, so dass gegenwärtig keine Versiegelung vorliegt. Der aktuell gültige Bebauungsplan erlaubt jedoch eine Überbauung/ Versiegelung von bis zu 5.493 m² im Mischgebiet 1 (MI 1), welches nun mit gleicher Bebauungsdichte als Sondergebiet (SO) festgesetzt wird.

Am Standort des Discountmarktes können 4.120 m² (festgesetzte GRZ) und 1373 m² (mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen entsprechend § 19 (4) BauNVO) (Summe 5.493 m²) überbaut werden. Unter der Annahme von gepflasterten Teilflächen mit geringfügiger Aufrechterhaltung von Bodenfunktionen (Versickerung) kann die anrechenbare Fläche reduziert werden (5355,8 m²)¹.

Bewertung

Der Boden kann gegenwärtig seine Funktionen (insbesondere als Filtersubstrat, Lebensraum für das Bodenleben und Standort für die Vegetation) nur mit geringen Einschränkungen erfüllen. Bei Annahme einer Bebauung nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch auch im Änderungsbereich erhebliche Eingriffe zulässig. Durch die maximal 5.493 m² Versiegelung wird dieser Bereich des Plangebietes nur mit *geringer* Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Boden bewertet.

Durch das stark bewegte Relief besteht bei fehlender Vegetationsdecke eine hohe Anfälligkeit für Erosion durch Wasser auf abgefahrenen Flächen, auch durch Wind.

Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

¹ S. Grünordnungsplan zu BP M 8 „Verbrauchermarkt–Ostkreuz“, BEST PLAN 2008



Fläche 63

Oberflächengewässer:

Im Bereich der 63. FNP-Änderung befinden sich zwei Gräben, die in Richtung des Hanges verlaufen und durch die untere Wasserbehörde in vorherigen Planungsverfahren als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wurden. Sie fassen das Gelände nördlich und südlich ein. Durch die beachtlichen Höhenunterschiede ist anzunehmen, dass hier neben der Straßenentwässerung auch Schichtenwasser abgeleitet wird. Dies ermöglichte in der weiter zurück liegenden Vergangenheit erst den Anbau verschiedener Kulturen und von Obstbäumen.

Beide Gräben wurden Ende 2007 mit Wasser angetroffen, sind aber nur zeitweilig Wasser führend wie z.B. Juni/Juli 2016². Ein weiterer ehemaliger Graben in zentraler Lage und eingebettet in den Gehölzstreifen, ist durch die Fäll- und Rodungsarbeiten auch nicht mehr als trockene Mulde zu erkennen.

Grundwasser:

Auf der Beeskower Platte ist das oberste Grundwasser in Tiefen bis zu 4 m, das Hauptgrundwasser noch deutlich tiefer anzutreffen. Im Änderungsbereich können zeitweilig Schichtenwasser auftreten (s. auch Gräben oben).

Den entscheidenden Umstand für die Grundwasserneubildungsrate stellt die spezifische klimatische Situation des betrachteten Gebietes dar. Erst in zweiter Linie kommen die Nutzungsarten, die Qualität der Deckschichten des Grundwasserhorizontes sowie die Vegetation zur Geltung. Der Bereich des Naturraums besitzt aufgrund der hohen Sickerkapazität der oberen Substratschichten eine hohe Rate der Grundwasserneubildung. In den meisten der angrenzenden Flächen, die mehr oder weniger dicht bebaut sind, ist die Grundwasserneubildung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades teilweise oder auf den Verkehrsflächen völlig gestört.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet weitgehend ungestört, da bauliche Anlagen und Verdichtungen bis 2008 nur sehr gering auftraten (Kellerruine, Schotterfläche) und im selben Jahr noch Abrissmaßnahmen erfolgten. 2016 ist das Gelände vollkommen unbebaut.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird der Änderungsbereich trotz fehlender Versiegelung auf Grund der starken Hangneigung mit einer mittleren Leistungsfähigkeit eingestuft. Diese Leistungsfähigkeit wird in Folge der geplanten Bebauung weiter gemindert. Damit sind insbesondere bei der örtlichen Versickerung Probleme zu erwarten. Es werden zusätzliche technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Wassers erforderlich. Ein Teil des Niederschlagswassers wird aus dem Änderungsbereich abgeleitet. Diese Situation besteht jedoch bereits durch die Rechtskraft des BP M8. Durch die 1. Änderung des BP und die parallele 63. FNP-Änderung wird keine Veränderung bezüglich dieses Sachverhalts herbeigeführt..

Besondere Empfindlichkeiten hinsichtlich Vorbelastungen durch Stoffeinträge aus vorhandenen Quellen (Altlasten) sind nicht bekannt.

Der Eintrag von ungeklärten Siedlungsabwässern wird nicht als zu erwartender Konflikt betrachtet da, betreffende bauliche Anlagen gem. WHG sowie BbgWG von Nutzungsbeginn an das Abwassernetz anzuschließen sind. Der Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden bei der Grünflächenpflege ist zu minimieren bzw. vermeiden.

² S. auch Grünordnerischer Fachbeitrag BP M6, PWU 2003



Schutzgut Klima/Luft

Der Bereich der 63. FNP-Änderung befindet sich im Wirkungsbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. Im Rahmen der forstwirtschaftlichen Standortkartierung wird bei dieser Form (Ostdeutsches Binnenklima) auch vom trockenen Klima des Tieflandes (da kontinental beeinflusst) gesprochen und dieses als "Südmärkisches Klima" bezeichnet.

Nach Messdaten der Stationen Müncheberg und Lindenberg beträgt in der Region: die mittlere Monatstemperatur 18 bis 19 °C im Juli und -1,2 im Januar, die Jahresdurchschnittstemperatur 8,6 °C, das absolute Jahresmaximum 36,1°C, das absolute Jahresminimum -22,7°C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 644 mm, das statistische Maximum liegt mit 65 mm im Monat Juni.

Die vorherrschende Windrichtung liegt bei Südsüdwest bis Westnordwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 3,5 m/s.

Es handelt sich somit um ein Areal mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern das 170-180 frostfreie Tage zählt.

Das Mikroklima auf der Fläche ist in Abhängigkeit von der Überschildung und der Exposition sehr differenziert. Besondere Extremwerte und Windgeschwindigkeiten sind für die offene Fläche parallel zur Krügersdorfer Chaussee und ganz im Osten, auf der Hochfläche, zu erwarten. Dagegen ist innerhalb der Gehölzgruppen und besonders am südlichen Graben ein ausgeglicheneres und feuchteres Klima mit weniger Luftbewegung anzunehmen.

Die Fläche des Änderungsbereichs ist in drei Stufen nach Westen geneigt.

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und in einer Hanglage, der Änderungsbereich im unteren Teil, bestimmt.

Bewertung

Die Hanglage nach Westen bewirkt einen stärkeren Abfluss anfallender Niederschläge und die Exposition nach Westen führt ebenfalls zu stärkerer Austrocknung und Erwärmung

Bei der im rechtskräftigen BP M8 zulässigen GRZ 0,6 und weiterer Überschreitung durch Nebenanlagen nach §19(4) BauNVO wird ein verhältnismäßig hoher Teil der Gesamtfläche versiegelt sein. Deshalb werden klimatische Beeinträchtigungen erwartet, die nur teilweise durch mindernde oder ausgleichende Maßnahmen kompensiert werden können. Durch die 1. Änderung des BP M8 und die parallele 63. FNP-Änderung treten jedoch keine Veränderungen gegenüber den Wirkungen aus dem geltenden Baurecht (rechtskräftiger Bebauungsplan M8) auf.

Schutzgut Arten und Biotop, Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Fläche 63

Fauna

Über die Tierwelt des engeren Untersuchungsraumes liegen keine speziellen Erhebungen bei den Fachbehörden vor. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes, vorliegender Ergebnisse aus früheren Planungen auf der Fläche selbst bzw. in Nachbarbereichen können Angaben über die Tierwelt im betrachteten Siedlungsraum gemacht werden.



Weiterhin wurden Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes M8 und der 63. FNP-Änderung mehrere Begehungen vor Ort durchgeführt und interessierte Laien aus den Naturschutzverbänden herangezogen.

Der Wirkungsgrad der Biotope innerhalb eines Landschaftsraumes ergibt sich im Wesentlichen aus der Qualität der Einzelbiotope bzw. der Biotopkomplexe und deren Vernetzung.

Dafür sind die wichtigsten Bewertungskriterien die Seltenheit der vorhandenen Biozönozen, ihr Alter, ihre Ersetzbarkeit und die Bedeutung für andere Bereiche, d.h. im Biotopverbund.

In dem betrachteten Gebiet, das im Wesentlichen von den Brachflächen, und sehr wenigen Resten der Gartennutzung bestimmt wird, haben sich noch keine hochwertigen naturnahen Habitats oder wertvolle Sekundärbiotop herausgebildet. Das Fehlen von kleinteiligen Strukturen auf dem ehemals stark gegliederten Gelände und der zunehmende Anteil von Gehölzen am sonst von Hochstauden und Gräsern geprägten Änderungsbebereich bietet nur wenigen und weniger störungsanfälligen Arten einen geeigneten Lebensraum.

Das bis 2008 vorhandene, gut strukturierte Mosaik von kleinflächigen Strukturen bot seinerzeit besonders Kulturfolgern Nahrung und kann auch heute noch als Brut- oder Rückzugsraum genutzt werden.

Die tlw. wieder aufgekommenen und sich ausbreitenden Gehölzbestände, aber auch die zwischengelagerten Ruderalflächen des Plangebietes, bieten sich grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitats für Vögel an. Trotz einer Dominanz einiger weniger Pflanzenarten finden hier noch verschiedene Insektenarten die für sie geeigneten Lebensbedingungen. Durch den Aufenthalt von Menschen werden die hier ansässigen Arten kaum gestört, so dass gegenwärtig potenziell auch störungsempfindliche Arten dieses Potential nutzen können.

Die geringe Ausdehnung der Änderungsfläche und die bebaute Umgebung (Wohngebiete, Verkehrsflächen) ermöglicht nur das Vorhandensein von Arten mit geringem Raumanspruch in einem vollständigen Habitat. Andere Arten nutzen die Flächen als Teilbereiche ihrer Nahrungs- und Fortpflanzungshabitats, soweit Störungen und Artenzusammensetzung der Vegetation dies zulassen.

Die gegenwärtige Ausstattung weist auf folgende Arten der Kleinsäuger mit potentiell Vorkommen hin:

Feldmaus	<i>Microtus arvalis</i>	
Schermaus	<i>Arvicola terrestris</i>	
Brandmaus	<i>Apodemus agrarius</i>	
Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>	potenziell gefährdet
Waldspitzmaus	<i>Sorex araneus</i>	
Feldspitzmaus	<i>Crocidura leucodon</i>	potenziell gefährdet
Igel	<i>Erinaceus europaeus</i>	potenziell gefährdet

Als mögliche Kulturfolger gilt hier auch der Steinmarder (*Martes foina*) und der Fuchs (*Vulpes vulpes*) dringt in solch lockere Siedlungsstrukturen bei der Nahrungssuche ein.

Durch das immer noch hohe Angebot an Insekten ist auch mit dem potentiellen Vorkommen von Fledermäusen und zahlreichen Vogelarten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Meisenarten, Rotschwänze, Grasmücken, Amsel, Star, Finken, Gartenbaumläufer u. a. zu rechnen. Diese finden sich auch in den Gärten benachbarter Eigenheime im östlichen



Siedlungsgebiet der Stadt Beeskow. Andere Vogelarten wie die Rauchschwalbe jagen über dem noch vorhandenen Offenland entlang der Krügersdorfer Chaussee.³

Weg- und Grabwespen (Hautflügler) finden keine geeigneten Habitate mehr vor. Auch für Ameisen sind die Lebensbedingungen zunehmend schlechter geeignet, da der Boden nur noch am nördlichen Randbereich tlw. besonnt wird. Die hoch wachsende Vegetation lässt das Gelände mittlerweile auch für Amphibien und Reptilien nicht mehr geeignet erscheinen. Laichgewässer von Lurchen sind im nahen Umfeld ebenso wenig vorhanden, wie die früher vorgefundenen offenen Sandflächen für die Reptilien. Dagegen sind Schmetterlinge (Fleckfalter, Bläulinge) und Heuschrecken noch anzutreffen, denen die Brache mit Hochstauden eine gute Nahrungsgrundlage gibt.

Flora

Die natürliche Vegetation der Beeskower Platte sind die Gesellschaften des Traubeneichenwaldes und des Kiefern-Mischwaldes. Heute ist sie vorwiegend Ackerland mit einigen Kiefernforsten. Das Plangebiet ist Teil einer Fläche die, da stadtnah gelegen und nach Westen exponiert, als Gartenland genutzt wurde. Reste sind auch heute noch vorhanden und die Gegend östlich trägt in der topografischen Karte den Namen „oberer Garten“. Die natürliche Gesellschaft des Standortes ist der Kiefern-Traubeneichenwald (*Pinus-Quercetum petraeae*), wovon jedoch keine Bestände vorhanden sind.

Die Fläche ist seit über 10 Jahren brach gefallen und wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes M8 tlw. abgeräumt. Insbesondere wurden alle größeren Gehölzstrukturen am geplanten Standort des Verbrauchermarktes auf Stock gesetzt bzw. gerodet. Bis 2008 war ein mittlerer Gehölzstreifen auffällig, dessen östlicher Teil von Robinien und in der Strauchschicht von der Schneebeere dominiert wurde. Der mittlere Teil des Streifens wich in der Artenzusammensetzung durch das Vorkommen von Flieder und Rotem Hartriegel ab und der untere Teil der gestreckten Gehölzfläche wurde von Stieleichen und Spitzahorn dominiert.

Weiterhin wurde eine flächige Gehölzstruktur beseitigt die sich über einem alten Eiskeller etabliert hatte. Dieser Eiskeller wurde abgerissen. Die Gehölzstruktur bestand neben Robinien auch aus Flatterulme und jüngeren Ahornbäumen (*Acer platanoides*). Ganz im Westen hatten sich jüngere Linden und Flatterulmen angesiedelt während im Unterwuchs die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) dominierte.

Häufigste Art der nitrophilen Krautschicht war das Schöllkraut (*Chelidonium majus*). Daneben trat und tritt die Zaunwinde auf und überzieht sogar Sträucher. Die Krautschicht wird hier auch weiterhin von nitrophilen Arten gebildet.

Sehr vereinzelt treten das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*) und Weißdorn (*Crataegus laevigata*) noch in der Strauchschicht auf. Als angesamte Jungbäume traf man bereits 2007 auf Flatterulmen (*Ulmus laevis*) und Birken (*Betula pendula*). Die Ulmen dominieren mittlerweile die gesamte Änderungsfläche während Birken fehlen. Weiterhin finden sich hier Holunderbüsche (*Sambucus nigra*).

Die wenigen älteren Bäume und Sträucher oder neu herangewachsene Gehölze sind heute von hohen Stauden und Gräsern umgeben. Neben Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) treten Brennesel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) auf, die ehemals häufige Schwarznessel (*Ballota nigra*) dagegen kaum noch.

Bei den offenen Flächen ist der Unterschied zwischen der unteren Wiese mit größerer Artenvielfalt gegenüber der oberen heute weitgehend verloren gegangen. Das Honiggras (*Holcus lanatus*) ist dort nicht mehr die dominierende Art. Auch die ehemals prägenden Arten der unteren Wiese wie z.B. Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Planta-*

³ Beobachtet vom Autor 04.08.20016, 17.00 Uhr



go lanceolata) sind kaum noch anzutreffen. Der aus den Gärten verwilderte Meerrettich (*Armoracia rusticana*) findet sich immer noch besonders im südwestlichen Teil.

Alle Relikte der ehemaligen Gartennutzung, hauptsächlich in Form von Obstbäumen, Himbeer- und Kratzbeersträucher und Zaunresten sind nach 2008 bis auf mehrere Pflaumen (*Prunus domesticus*) und einen Apfelbaum (*Malus domesticus*) beseitigt worden, womit ebenfalls die Lebensraumqualität des Standortes verringert wurde.

Im Umfeld des nördlichen Grabens finden sich durch Schichtenwasser begünstigt Schilf (*Phragmites communis*), Binsen (*Juncus spec.*) und die falsche Fuchs-Segge (*Carex otrubae*). Seine 2003 erwähnte Rasengitter-Befestigung ist nicht mehr wahrnehmbar (Juni 2016).

Übersicht prägender Pflanzenarten des Änderungsbereiches:

Kräuter/Gräser

latein	deutsch
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich
<i>Calamagrostis epigeios</i>	Landreitgras
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Equisetum arvense</i>	Ackerschachtelhalm
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Juncus spec.</i>	Binsen
<i>Phragmites communis</i>	Schilf
<i>Potentilla anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Solidago canadensis</i>	Goldrute
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Gehölze

latein	deutsch
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Prunus domesticus</i>	Haus-Pflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Malus domesticus</i>	Kultur-Apfel

Bewertung

Im Bereich des geplanten Discountmarktes (=Fläche der 63. FNP-Änderung) ist bei einer Bebauung mit dem weitgehenden Verlust der Lebensraumqualität zu rechnen. Die relative Ungestörtheit großer Flächenanteile und der Charakter des vielfältigen Biotopmosaiks gehen verloren. Einige Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, die mit dem Menschen koexistieren, finden im Änderungsbereich Zonen mit optimalen Bedingungen, was insbesondere auf Vögel, Insekten, Spinnentiere und bestimmte Kleinsäuger zutrifft.



Diese Eingriffe sind grundsätzlich im Verfahren des BP M8 bis 2008 bereits behandelt worden und entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und im Städtebaulichen Vertrag zum BP vereinbart. Alle auf die Umwelt wirkenden Parameter, wie die Größe des zulässigen Baukörpers sollen im laufenden Verfahren zur Änderung des BP keine Veränderung erfahren.

Jedoch erfolgte durch die zwischenzeitlich ausgeführten Rodungen und die Beseitigung von Kleinstrukturen eine Verarmung der Lebensraum- und Artenvielfalt gegenüber dem Zustand vor 2008.

Die Kompensation von Eingriffen kann somit in gleicher Weise erfolgen wie im Bauleitplanverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan erarbeitet. Durch Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen und die Begrenzung überbaubarer Flächen sollen auch unter den nun planungsrechtlich veränderten Bedingungen des geplanten Marktstandortes Strukturen für den Aufenthalt störungsunempfindlicher Arten im Gebiet neu angelegt werden.

Um das erhaltenswerte Gehölzpotenzial auch im nahen Umfeld und an der Zufahrt von der Friedländer Chaussee durch baubedingte Beeinträchtigungen (Erschließungs- und Baumaßnahmen) nicht zu gefährden, ist auf die Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 zu achten.

Leistungsfähigkeit:

Der Änderungsbereich ist nach Abräumung der Gehölzstreifen und Obstbäume gegenüber dem älteren Brachenzustand verarmt. Durch Neuausschlag und Ansaat von Gehölzen, Stauden und Gräsern besteht auf dem kaum gestörten (begangenen) Gelände der ehemaligen Gärten mit Elementen unterschiedlich alter Spontan- und Pioniervegetation, besitzt für den Artenschutz eine mittlere Bedeutung und wird darum mit einer ebensolchen Leistungsfähigkeit bewertet.

Empfindlichkeit:

Aufgrund des überwiegend in wenigen Jahren oder spontan gewachsenen Vegetationsbestandes, der eine schnelle Wiederherstellbarkeit ermöglicht, aber auch durch die erhebliche Vorbelastung und die Beunruhigung und Emissionen aus benachbarten Verkehrsflächen wird die Empfindlichkeit des betrachteten Lebensraumes mit gering bis mittel bewertet.

Schutzgut Landschaftsbild

Fläche 63

Das Landschaftsbild hier am östlichen Ortseingang der Stadt Beeskow wird in erster Linie durch das natürliche Relief, den Hang zur Spreeniederung, und die aus dem Spreetal aufsteigenden Siedlungsteile bestimmt. Der Geländeanstieg ist von der Friedländer Chaussee und insbesondere von der dadurch selbst geneigten Krügersdorfer Chaussee im Mittel- und Nahbereich erlebbar. Die Baumreihe an der Krügersdorfer Chaussee kann ihre Raum bildende Wirkung durch die geringe Zahl und Größe der Neupflanzungen noch nicht entfalten.

Die ehemals (2007/2008) gut überschaubare nördliche Wiese ist durch Großstauden und Gehölzaufwuchs beim Verlust ihres Offenlandcharakters. Der ehemalige, von Ost nach West verlaufende und 2008 gefällte zentral gelegene Gehölzstreifen ist teilweise durch Neuausschlag wieder bestockt. Abgesehen von einem schmalen Streifen an der Krügersdorfer Chaussee sind die restlichen Flächen des Änderungsbereiches auch im Winter für die Öffentlichkeit kaum erlebbar, da durch Gehölzsukzession kaum ein Einblick mehr möglich ist.

Die nach 2008 wieder zunehmend wirksame Ausbreitung von Gehölzen hat die einst klarer sichtbare Stufe zwischen Spreeniederung und Beeskower Platte nun weniger deutlich



werden lassen und bedeutet eine Störung der in Jahrhunderten entwickelten Eigenart des Landschaftsbildes.

Eine Fernwirkung der Änderungsfläche ist durch die umgebende Bebauung, große Gehölze (im Süden) und die Höhenverhältnisse nicht gegeben.

Von der Fläche bestehen Sichtbeziehungen zum historischen Beeskower Stadtzentrum, insbesondere auf die Kirche, welche mit zunehmender Höhe nach Osten attraktiver werden.

Bewertung

Das Landschaftsbild befindet sich auf der Fläche mindestens seit etwa 1990 im stetigen Wandel. Nach der schrittweisen Nutzungsaufgabe der Gartenflächen begann die natürliche Sukzession, die im Jahr 2008 durch Erd-, Fäll- und Rodungsarbeiten unterbrochen wurde. Die Ausbreitung von Gehölzen führte und führt mit flächiger Ausbreitung und zunehmender Höhe zu einer erheblichen Änderung des traditionellen Ortsbildes.

Die Lage am Stadtrand soll durch einen hohen Anteil von Grün im und um den FNP-Änderungsbereich, insbesondere durch Großgehölze, weiterhin ablesbar bleiben. Die Straßen begleitenden Bäume (bes. Friedländer Chaussee) sind zu sichern bzw. durch Neupflanzungen zu ergänzen (Krügersdorfer Chaussee), dies auch außerhalb des Geltungsbereiches des BP M8. In diesem Zusammenhang ist auch eine möglichst starke Eingrünung der Stellplätze vorzusehen, um die Wirkung der Konzentration von Fahrzeugen auf das Stadtbild zu mindern.

Durch den rechtskräftigen BP M8 wird im Bereich der 63. FNP-Änderung die Ansiedlung eines Discounters und beigeordneter Ladengeschäfte vorbereitet. Die 1. Änderung dieses BP führt zu einer Änderung der Gebietskategorie (MI→SO) ohne die Baumassen zu verändern. Nur durch die Änderung der Gebietskategorie wird die 63. FNP-Änderung notwendig.

Die Wirkungen des Bebauungsplanes und analog der 63. FNP-Änderung auf das Landschaftsbild werden durch die Planungsziele der 1. Änderung des BP nicht verändert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planungsabsicht eingeschränkt werden könnte.

Die Änderungsfläche gehört nicht zu einer historischen Ortslage, befindet sich auch nicht in der Nähe zu einer solchen. Bodendenkmale, die auf frühere Besiedlungsetappen hinweisen würden, sind dort bisher aus den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt.

Baudenkmale befinden sich weder innerhalb dieser Fläche, noch in unmittelbarer Umgebung.

Bewertung

Bodendenkmale oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die ehemals vorhandenen Eiskeller wurden bereits 2008 abgerissen. Weitere Gebäude oder Anlagen sind nicht vorhanden.

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsgebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter erheblich beeinträchtigt. Der vorhandene Ortscharakter erfährt durch die Änderungen des FNP im Grundsatz keine Veränderung.



Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge der Schutzgüter zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf diese Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Innerhalb der Änderungsfläche wird durch die Realisierung der Planung eine Veränderung der bisherigen Grundstruktur bewirkt. Dies ist jedoch durch den Realzustand des Änderungsbereichs bedingt. Im rechtskräftigen FNP ist der Änderungsbereich bereits als Baufläche (MI/W) ausgewiesen. Der rechtskräftige BP M8 beruht auf dieser Ausweisung. Lediglich die Zusammenlegung der Handelsflächen bedingt die Änderung der Gebietskategorie und damit die notwendige FNP-Änderung. Real wird damit planerisch keine Änderung vorbereitet (die Verkaufsraumfläche und damit die Baukörperausweisungen / GRZ/ Gebäudehöhen werden im Rahmen der BP-Änderung nicht verändert). Auf die Schutzgüter wirkt sich die Veränderung daher nicht aus.

Zusammengefaßte Umweltauswirkungen

Durch die geplante Entwicklung des Plangebietes werden in einem durch die Umgebung bereits weitgehend siedlungsgeprägten Areal Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortbereiches östlich der Spree abgesichert. Zwischen dem geplanten Nahversorger und der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Siedlerweg besteht durch den vorhandenen BP M8 der Stadt Beeskow bereits Baurecht für die Wohnnutzung/ Mischnutzung, so dass hier der Siedlungsbestand an der B 246 geschlossen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (im BP z.B. Festsetzungen zur Oberflächenausbildung im Plangebiet, Pflanzfestsetzungen, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche), sowie von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatzmaßnahmen)).

Mit den bereits im rechtskräftigen BP M8 festgesetzten Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, gemindert bzw. kompensiert. Es werden hier die Maßnahmen in Umfang und Art und Weise genannt, die bereits im BP M8 herangezogen wurden, da durch die 1. Änderung des BP keine neuen Wirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden. Die 1. Änderung des BP betrifft lediglich die interne Aufteilung des zulässigen Baukörpers im ehemaligen MI1. Somit ergibt sich in dieser Hinsicht auch keine Änderung für die 63. FNP-Änderung.

Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Beibehaltung der bereits im BP M8 der Stadt Beeskow festgesetzten oder im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der 1. Änderung des BP und somit auch durch die 63. FNP-Änderung auftreten werden. Die Eingriffe können jedoch weiterhin im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden. Die so für das Plangebiet verbleibenden Defizite werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Wechselwirkungen zu Kultur- und anderen Sachgütern sind nicht zu erwarten.



4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des auf der Basis des rechtskräftigen FNP entwickelten geltenden Bebauungsplan M8 und der hier enthaltenen Festsetzungen ermöglicht eine städtebauliche Entwicklung der Gartenbrache. Diese soll an die bereits vorhandene Mischung aus Wohnen und Gewerbe anknüpfen und wird damit auch für die Anwohner bzw. zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden keine grundsätzlich neue Situation mit sich bringen. Die 1. Änderung des BP M8 zielt lediglich darauf, die zulässige Verkaufsraumfläche für den Discounter zu vergrößern, ohne die bereits im rechtskräftigen BP festgesetzte maximale Verkaufsraumfläche im Plangebiet zu überschreiten. Dies führt wiederum zur 63. Änderung des FNP, ohne Vergrößerung (weitere Ausdehnung) der bislang ausgewiesenen Bauflächen.

Abgesehen von der Bauphase sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Eher ist eine deutliche Aufwertung möglich, da die Nahversorgung des Siedlungsteiles östlich der Spree gesichert wird. Da sich das Gebiet mit kaum gestörten Bodenfunktionen darstellt, wird die bauliche Entwicklung zu erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktionen führen, die im Umfang denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes M8 vollständig entsprechen. Ähnlich stellt sich die Situation in Bezug auf das Schutzgut Wasser dar. Insbesondere die Sickermöglichkeiten im Plangebiet werden verringert und sind mit technischen Maßnahmen für den Rückhalt zu sichern. Ein Teil des Niederschlagswassers muß abgeleitet werden.

Für wild lebende Tierarten wird sich die Lebensraumqualität auf allen Teilflächen des Änderungsbereiches in gleicher Weise negativ verändern, wie dies durch den rechtskräftigen Bebauungsplan M8 möglich ist. Die bislang nicht genutzten Gehölz- und Offenflächen gehen verloren. In den verbleibenden Grünflächen kann sich durch deren geringe Ausdehnung und die erwartete intensive Pflege sowie heranrückende Störungen durch Liefer- und Besucherverkehr auch keine hohe Artenvielfalt eintreten.

Die angestrebte Entwicklung eines Discountmarktes bringt unter Ausnutzung der im BP M8 festgesetzten zulässigen GRZ zudem Probleme bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (s.o.), dem Mikroklima und auch für das Stadtbild mit sich, da eine solch dichte Bebauung in diesem Teil der Stadt Beeskow bislang nicht auftritt und die natürliche Geländeausbildung vollständig überformt wird. Die Ansiedelung eines Verbrauchermarktes lässt durch Kunden- und Lieferverkehr gestiegene Emissionen erwarten und damit eine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft.

Für das Landschaftsbild werden Veränderungen auftreten, die aber durch Begrenzung der Dimensionen und eine gute Eingrünung des zulässigen Baukörpers nicht zu Konflikten führen müssen.

Die 1. Änderung des BP M8 weicht jedoch zu den vorgenannten Bereichen in den Festsetzungen nicht vom seit 2008 geltenden Baurecht ab.

Somit ergeben sich auch für die 63. FNP-Änderung keine Änderungen hinsichtlich des geltenden Rechtszustandes.

(Im Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow (Stand 02.02.2011) S. 56 ff. werden die gesamtstädtischen Angebotsdaten zur Nahversorgung und die Versorgungskriterien für die Nahversorgung dargestellt. Hier wird ausgeführt, dass das Stadtgebiet Beeskow insgesamt räumlich gut nahversorgt ist (sehr hohe Verkaufsflächenausstattung). Einzig ein Teil des östlichen Siedlungsraumes von Beeskow weist eine wohnortnahe Versorgungslücke aus. (s. auch nachfolgende Karte „Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur“)

Diese Lücke soll durch den Nahversorger „Ostkreuz“ geschlossen werden. Es ist nicht geplant, diese Handelsfläche in Konkurrenz zur Innenstadtlage und zum Einkaufszentrum Nord aufzubauen. Die Handelsfläche bezieht sich im rechtskräftigen Plan auf einen Discounter von 800 m² + ergänzende Sortimente (Fleischer, Bäcker, Getränke), die



räumlich abgetrennt sind. Durch die Änderung des BP M8 wird lediglich diese räumliche Trennung aufgehoben und keine Erweiterung der Handelsfläche bzw. eine Änderung des Sortiments angestrebt. Insofern ergeben sich auch keine veränderten städtebaulichen Auswirkungen durch die 1. Änderung des BP M8.)

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die 63. FNP-Änderung parallel zur 1. Änderung des BP M8 gilt weiterhin der 2008 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan auf der Basis des rechtskräftigen FNP. Bei zulässiger Neubebauung bleiben die schweren Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Ablagerungen bzw. durch Stoffeinträge vollständig erhalten. Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser, wo in der Änderungsfläche ebenfalls, bei zulässiger Errichtung eines Discountmarktes mit ausgedehnten bebauten und versiegelten Flächen die örtliche Versickerung nicht mehr möglich ist.

Auch für Tiere und wild lebende Pflanzen bleiben die Verhältnisse mit oder ohne die 1. Änderung des BP M8 und die daran gekoppelte 63. FNP-Änderung gleichwertig. Die seit 2008, nach den Fällungen, ablaufende ungestört ablaufende Sukzession in den nicht befahrenen bzw. gemähten Bereichen kann jederzeit ein Ende finden. Solange wird sich die von Gehölzen dominierte Fläche ausdehnen.

Luft und Klima werden bei angenommener gleicher Nutzungsintensität ebenfalls unverändert bleiben. Eine Ausdehnung überschatteter Flächen ist durch Wachstum der Bäume in beiden Fällen möglich.

Die Konflikte im Landschaftsbild können entsprechend der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes vermieden werden und bleiben nur bestehen bzw. werden zunehmen, wenn die mögliche Bebauung nicht erfolgt.

Die Nichtdurchführung der Änderung des FNP ergibt wie die Durchführung der FNP-Änderung keine Änderung des Sachstandes hinsichtlich der Umweltauswirkungen.

Die Stadt Beeskow wird in jedem Fall die Schließung der Versorgungslücke im Bereich Nahversorgung östlich der Spree weiter verfolgen. Die Ausweisung eines anderen Standortes für den Handel (Nahversorger) kann keine besseren Ergebnisse erbringen, eher schlechtere, wenn ein bisher nicht als Baufläche ausgewiesener Standort dafür herangezogen wird.

Die Nichtdurchführung der Änderung verhindert die Harmonisierung einer laufenden verbindlichen Bauleitplanung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow, sowie die Anpassung nicht realisierbarer Inhalte an die tatsächlichen Bedürfnisse und laufenden Entwicklungen, erkannte bauplanungsrechtliche Konflikte werden nicht gelöst.

Die Inanspruchnahme von Alternativstandorten ohne Bezug zu den vorhandenen Siedlungsbereichen wäre mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungsvorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden dazu allgemeine Vorgaben formuliert.



Eine konkrete Bilanzierung kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Aufgrund des Parallelverfahrens der 1. Änderung des BP M8 und der 63. FNP-Änderung kann für die erwartete Entwicklung bereits im FNP-Änderungsverfahren auf die Daten / Auswertung der Unterlagen zur 1. Änderung zum BP M8 zurückgegriffen werden.

Es ist deshalb klar, dass auf der Fläche 63 der durch die geplante Entwicklung verursachte Eingriff durch Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb dieser Fläche nicht ausgeglichen werden kann. Maßnahmen zur Kompensation außerhalb dieser Flächen (Ersatzmaßnahmen) werden somit notwendig und sind bereits mit Aufstellung des BP M8 definiert worden. Die 1. Änderung des BP M8 verändert diese Situation nicht.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen aufgeführt. Dabei werden die mit der Planung unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Sicherung oder Neuanlage von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung oder Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhaltung oder Verbesserung der mikroklimatischen Situation
- Einordnung in das bzw. Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Für die Änderungsfläche 63 wird die Entwicklung, wie oben dargestellt, mit erheblichen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Abschnitt 3 BNatSchG) i.V.m. §10 BbgNatSchG verbunden sein.

Die stärksten Wirkungen der Eingriffe gehen von der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung und der damit verbundenen Beseitigung von Vegetationsflächen bzw. Baumbestand aus.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe jedoch sind zu mindern und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Für den vorliegenden Bauleitplan sind formal sowohl ein Umweltbericht zu erstellen als auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Während der Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, mit seinen notwendigen Inhalten und den Gliederungspunkten seiner Begründung im § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB geregelt ist, stellen das Bundes- und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz die rechtlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung dar. Mit der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im nachfolgenden werden die Maßnahmen dargestellt, die bereits mit dem rechtskräftigen BP M8 auf der Basis des rechtskräftigen FNP fixiert worden sind und die durch die 1.



Änderung des BP M8 und die damit verbundene 63. FNP-Änderung keine Änderung erfahren, da sich keine veränderten Parameter ergeben.

Die Eingriffsregelung hat die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Beeinträchtigungen sowie die Unzulässigkeit von Eingriffen zum Inhalt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden."

Das Gesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen". Er hat "[...] unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)."

Bauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen sollen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter so weit wie möglich vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Die Durchführung der Maßnahmen ist, sofern planungsrechtlich nicht möglich, in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB sicherzustellen.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Nutzung ist im Rahmen der Richtlinien und bei Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan möglich ohne erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut –Mensch-. Dementsprechend sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen durch die textlichen Festsetzungen Nr.11 (Einhausung von Anlieferungsbereichen), Nr.12 (Vorgaben zu technischen Einrichtungen der Handelseinrichtungen) und Nr.13 (Vorgaben zum Schalldämmmaß für schutzbedürftige Räume) des geltenden Bebauungsplanes festgeschrieben worden. Diese beziehen sich auf die mögliche Entwicklung im Änderungsbereich und werden beibehalten.

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Belastungen über ein allgemein zu tolerierendes Maß eines „normalen“ städtischen Wohnumfeldes sind nicht vorhanden.

Bei Einhaltung aller Minderungsmaßnahmen werden auf den genannten Flächen die betroffenen Schutzgüter deutlich geringer beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erfolgen, bei Durchführung der Minderungsmaßnahmen, nicht. Soweit erforderlich, trägt hierzu die Anlage von zweckmäßigen Sickereinrichtungen (soweit bei den anstehenden Verhältnissen möglich) bei.

Das Landschaftsbild wird zwar durch Bauwerke sowie durch starke Gehölzverluste lokal verändert, der generelle Charakter des Siedlungsteiles um die Kreuzung der beiden Bundesstraßen kann jedoch beibehalten werden. Im oberen Bereich (MI2 und MI3) fügt sich die zulässige Bebauung nicht zuletzt durch die erhebliche Einschränkung der bebaubaren Grundflächen gut in die lockere Bebauung des Stadtrandes ein.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebau-



ungsplan und seiner Umweltwirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. BNatSchG erfolgen.

Wesentlich für das Vorkommen von Pflanzen und Tieren sind geeignete Lebensräume. Diese zeichnen sich überwiegend durch Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Art aus. In diesen Gehölzstrukturen finden Vögel Futter und geeignete Nistplätze.

Dazu müssen durch den Bebauungsplan Flächen in geeignetem Umfang festgesetzt werden.

Der geltende Bebauungsplan (BP M8) enthält dazu bezogen auf die FNP-Änderungsfläche 63 die folgenden Festsetzungen mit Wirkungen auf die Lebensraumeignung von Flächen im Plangebiet:

M5 Erhaltung von 9 Bäumen im Plangebiet (mit den Nr. 1281, 1635, 3212, 3213, 3214, 3215, 3222, 3223, 3224 – Nummerierung lt. GOP)

Diese Maßnahme dient vordergründig der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes aber auch dem Verbund von Biotopen, außerdem stellen die Bäume selbst Lebensräume dar.

(Die vorgenannten Bäume sind während der vorbereitenden Maßnahmen 2008 irrtümlich gefällt worden, die Ersatzleistungen für diese Fällungen sollten durch die ausführende Firma wahrgenommen werden. Die Pflanzungen erfolgen analog zu den bislang festgelegten Ersatzpflanzungen im Bereich des Sportparks.)

M6 Befestigte Flächen werden so angelegt, dass sie zu Gehölzen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 1,5 m besitzen.

Sinn der Maßnahme ist der Schutz von erhaltenswerten Gehölzen vor mechanischen und chemischen Schäden während der Bauphase und des laufenden Betriebes.

M7 Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (im BP nicht festsetzbar)

Diese Maßnahme dient vordergründig der Sicherung zu erhaltender Bäume um Schäden und Verluste während der Bauphase zu vermeiden und ist auch für die Eichen an der Chaussee anzuwenden.

A1 Innerhalb der Änderungsfläche (ehem. MI1) sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen
Diese Maßnahme dient vordergründig der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas, schafft jedoch mittelfristig auch neue Lebensräume und dient dem Biotopverbund

A2 Im MI 2 ist an der Grenze zum MI 1 eine frei wachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen

Diese Maßnahme schafft mittelfristig neue Lebensräume und dient auch der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas

A4 Neupflanzung von 5 Bäumen parallel zur Krügersdorfer Chaussee

Diese Maßnahme dient vordergründig der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas, schafft jedoch mittelfristig auch neue Lebensräume (Baumkronen)

Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan M8 auf der Grundlage des GOP zum BP M8 bezogen auf die FNP-Änderungsfläche 63 mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

M2 Flächenversiegelungen aus Ort beton oder Bitumen sollen im grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen werden



Die Maßnahme dient dem teilweisen Erhalt von Bodenfunktionen (Versickerung, Speicherung von Wasser).

- M8 Bei Ausschachtungen von Ober- und Unterboden ist die getrennte Lagerung (insbesondere des Oberbodens) und der fachgerechte Wiedereinbau nach DIN 18196/18915 vorzunehmen. (im BP nicht festsetzbar)

Die Maßnahme soll die Mineralisierung des belebten Oberbodens verhindern

Unvermeidbare Belastungen:

Durch die notwendige Absicherung von Funktionen im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel erfolgt weiterhin eine starke Überbauung mit Nebenanlagen und es werden im Änderungsbereich, dem ehemaligen MI1 des BP M8, alle vorhandenen Biotope zerstört.

Wesentliche Wirkungen der Minderungsmaßnahmen beziehen sich auf die Beschränkung der zusätzlich möglichen Versiegelung, so dass sich die Flächenkategorien stark verändert zeigen. Aus der nachfolgenden Übersicht lässt sich auch eine geänderte Flächenbilanz zur Versiegelung aufstellen.

Flächenübersicht zur erwarteten Versiegelung im Änderungsbereich 63

Fläche, Bezeichnung gemäß Planteil	Größe in m ²	Anlagen, bebaubare Fläche in m ²	Nebenanlagen (NA) sowie weitere Bodenbeeinträchtigungen in m ²	Vegetationsfläche in m ²
Änderungsbereich 63	6.866	4.120 bei GRZ 0,6	1.373 bis GRZ 0,8	1.373

Diese Größenordnung bleibt im aktuellen Änderungsverfahren zum BP M8 unangetastet. Sie ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und damit im Bereich der 63. FNP-Änderung) weiterhin nicht ausgleichbar und muss durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Wasser

Um die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering zu halten enthält der geltende Bebauungsplan Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zum Möglichen nach BauNVO mindern. Die Festsetzungen der GRZ sind im Bereich der Änderungsfläche 63 (anders als im MI2 und MI3 des BP M8, wo mit 0,2 Werte weit unter den zulässigen Grenzwerten festgesetzt werden) aufgrund der angestrebten Nutzung nicht auf einem geringen Wert zu halten. Dies ist jedoch bereits im rechtskräftigen BP M8 festgesetzt, bleibt mit der 1. Änderung des BP unverändert bestehen und ergibt somit für die 63. FNP-Änderung keine neue Situation.

Unvermeidbare Belastungen:

Die neu entstehende Bebauung und die Nebenanlagen ermöglichen durch ihre erhebliche Ausdehnung nicht überall eine flächige Versickerung, so dass besonders im Änderungsbereich ausreichend geeignete technische Vorkehrungen (Ableitungs-, Speicher- und Sickeranlagen) geschaffen werden müssen. Diese sind durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig und im Rahmen der Planung zum BP M8 bereits abgestimmt.

Schutzgut Klima/ Luft

Von Bedeutung für ein ausgewogenes Mikroklima im Änderungsbereich sind die Erhaltung und/oder Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Grundsätzlich ist durch die



festgesetzten Obergrenzen bebaubarer Flächen und die Ausbildung der Verkehrsflächen eine Reduzierung der Wirkungen voll versiegelter Flächen zu erreichen. Die Festsetzungen der GRZ sind im Bereich der Änderungsfläche 63 (anders als im MI2 und MI3 des BP M8, wo mit 0,2 Werte weit unter den zulässigen Grenzwerten festgesetzt werden) aufgrund der angestrebten Nutzung nicht auf einem geringen Wert zu halten.

Der geltende Bebauungsplan (BP M8) enthält dazu bezogen auf die FNP-Änderungsfläche 63 die folgenden Festsetzungen

- M2 Flächenversiegelungen aus Ort beton oder Bitumen sollen grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen werden. (Ausnahmen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des BP definiert)

Die Maßnahme ermöglicht eine anteilige Versickerung und Wasserspeicherung auf den Flächen und dient dem Mikroklima durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

- A1 Innerhalb der Änderungsfläche (ehem. MI1) sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen
Diese Maßnahme dient der Übersattung befestigter Flächen, reduziert die Verdunstung und wirkt der Aufheizung entgegen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Wirkung der bebauten und befestigten Flächen auf das Mikroklima kann nicht vollständig ausgeglichen werden. Wärmespeicherung und Verdunstung werden mit dem Verlust von Vegetationsflächen deutlich zunehmen.

Die Anordnung der Verkehrsflächen schließt einen Transitverkehr vollständig aus. Damit verbleibt als belastender Faktor der Zielverkehr von Kunden und von Mitarbeitern des geplanten Verbrauchermarktes.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf die mit der geplanten Entwicklung bezüglich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan M8 bezogen auf die FNP-Änderungsfläche 63 auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen:

- M5 Erhaltung von 9 Bäumen im Plangebiet (mit den Nr. 1281, 1635, 3212, 3213, 3214, 3215, 3222, 3223, 3224 – Nummerierung lt. GOP)

Diese Maßnahme dient vordergründig der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes aber auch dem Verbund von Biotopen, außerdem stellen die Bäume selbst Lebensräume dar.

(Die vorgenannten Bäume sind während der vorbereitenden Maßnahmen 2008 irrtümlich gefällt worden. Die Ersatzleistungen für diese Fällungen waren durch die ausführende Firma wahrzunehmen. Die Pflanzungen wurden analog zu den übrigen festgelegten Ersatzpflanzungen im Bereich des Sportparks lokalisiert)

- M6 Befestigte Flächen werden so angelegt, dass sie zu Gehölzen, die dem Erhaltungsgebot unterliegen, einen Mindestabstand von 1,5 m besitzen.

Sinn der Maßnahme ist der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen die das Ortsbild prägen, vor mechanischen und chemischen Schäden während der Bauphase und des laufenden Betriebes.

- M7 Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (im BP nicht festsetzbar)

Diese Maßnahme dient vordergründig der Sicherung von ortsbildprägenden Bäumen um Schäden und Verluste während der Bauphase zu vermeiden

- A1 Innerhalb der Änderungsfläche (ehem. MI1) sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen
Diese Maßnahme dient vordergründig der Aufwertung des Landschaftsbildes und



des Mikroklimas, schafft jedoch mittelfristig auch neue Lebensräume

- A2 Im MI 2 ist an der Grenze zum MI 1 eine frei wachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen
Diese Maßnahme schafft mittelfristig neue Lebensräume und dient auch der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas
- A4 Neupflanzung von 5 Bäumen parallel zur Krügersdorfer Chaussee
Diese Maßnahme dient vordergründig der Aufwertung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas, schafft jedoch mittelfristig auch neue Lebensräume

Unvermeidbare Belastungen:

Für die angestrebte Nutzung innerhalb der Siedlungsrandlage ist eine völlige Umgestaltung der Flächen notwendig, die Kubaturen der Baukörper können jedoch landschaftsverträglich begrenzt werden. Es handelt sich um Nutzungen, die siedlungsspezifisch und typisch für die Ortslage sind. Durch die 1. Änderung des BP M8 und somit auch für die 63. FNP-Änderung erfolgen hierzu keine abweichenden Festsetzungen/ Planungsausweisungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Spezielle Maßnahmen zur Erhaltung/Sicherung von Kultur und Sachgütern sind nicht erforderlich. Die einzige bis 2008 noch erhaltene bauliche Anlage, ein Weinkeller bzw. dessen Reste wurden abgerissen, unterlagen jedoch nicht dem Denkmalschutz.

Zusammenfassung

Durch die geplante Entwicklung des Änderungsbereichs 63 werden in einem durch die Umgebung bereits weitgehend siedlungsgeprägten Areal Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortgebietes östlich der Spree abgesichert. Zwischen dem geplanten Nahversorger und der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Siedlerweg besteht durch den vorhandenen BP M8 der Stadt Beeskow bereits Baurecht für die Wohnnutzung/ Mischnutzung, so dass hier der Siedlungsbestand an der B 246 geschlossen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des BP M8 unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Festsetzungen zur Oberflächenausbildung im Plangebiet, Pflanzfestsetzungen, Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche), sowie von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatzmaßnahmen). Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, gemindert bzw. kompensiert. Es werden im Umweltbericht die Maßnahmen in Umfang und Art und Weise genannt, die bereits im BP M8 herangezogen wurden, da durch die 1. Änderung des BP und somit bei der parallel durchgeführten 63. FNP-Änderung keine neuen Wirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden. Die 1. Änderung des BP M8 betrifft lediglich die Aufteilung der zulässigen Verkaufsraumfläche, nicht deren Ausdehnung. Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Beibehaltung der bereits im BP M8 der Stadt Beeskow festgesetzten oder im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der 1. Änderung des BP M8 und damit verbunden der 63. FNP-Änderung auftreten werden. Die Eingriffe können jedoch weiterhin im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden. Die so für das Plangebiet verbleibenden Defizite werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.



Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes M8 entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow, während die Inhalte des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes M8 (Änderung der Festsetzungen zur inneren Aufteilung des zulässigen Marktes und der damit verbundenen Änderung von Mischbaufläche zu Sonderbaufläche) von Darstellungen des rechtskräftigen FNP abweichen. Diese geplante Änderung soll die wirtschaftliche Umsetzung der bereits im rechtskräftigen BP formulierten Planungsziele zur Nahversorgung in den Wohngebieten östlich der Spree ermöglichen.

Da hier bestehendes Baurecht nur sehr geringfügig variiert wird, bestehen zur Entwicklung des Sondergebietes keine sinnvollen Alternativen. Die Änderung der Bauleitplanung (1. Änderung des BP M8 und 63. FNP-Änderung) schafft die Voraussetzungen, um die bestehenden Konflikte zu lösen, ohne die öffentliche Hand ökonomisch zu belasten und um private Investitionen im Interesse der Allgemeinheit zu ermöglichen.

Standort:

Die zur Änderung vorgesehene Fläche bietet sich durch ihre Lage für die vorgesehene Entwicklung an. Die Aufnahme in das Änderungsverfahren beruht auf konkreten Entwicklungsabsichten und aktuellem Bedarf. Bei der Auswahl der Fläche sind bereits städtebauliche, naturschutzfachliche und ökonomische Aspekte berücksichtigt und im Verfahren zum rechtskräftigen BP M8 abgehandelt worden.

Die Entwicklung der Änderungsfläche 63 (=Änderungsbereich 1. Änderung BP M8) erfolgt in einem zentralen Bereich der Siedlungslage Beeskow östlich der Spree, der verkehrstechnisch gut zu erreichen ist und sich damit für eine Handelsfunktion (Nahversorger) anbietet.

Eine anderweitige Ausweisung eines analogen Gebietes in der Gemarkung Beeskow östlich der Spree ist mit gleichen oder deutlich stärkeren negativen Wirkungen auf alle Schutzgüter verbunden.

Planinhalt:

Der Inhalt der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes korrespondiert mit der bisherigen Entwicklung der Stadt Beeskow (Einzelhandelskonzept). Alternativen wären Beibehaltung der bisherigen Darstellungen, die eine ähnliche, jedoch nicht marktadäquate Entwicklung im Änderungsbereich ermöglichen würde oder die Suche nach einem Alternativstandort einleiten würde, der sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht sinnvoll anbietet.

6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Zur Beurteilung der Flächen aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Aufstellung des BP M8 eine Bestandserfassung im Zeitraum 2007/2008 vor Ort durchgeführt. Im Hinblick auf relevante Aussagen für die Fläche erfolgte eine Recherche in übergeordneten Planungen und anderen, bereits vorhandenen Unterlagen zum Standort. Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des BP M8 wurde die Bestandssituation 2016 überprüft (s.o.)



Die vorgefundene Situation wurde einer Bewertung zugeführt und die mit der Umwandlung von Misch-/ Wohnbaufläche in Sonderbaufläche verbundenen zu erwartenden Wirkungen bewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen eine Reihe von Angaben auf grundsätzlichen Angaben oder Ergebnissen aus analogen Bereichen im gleichen Naturraum. Die relevanten Umweltfolgen der zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Entwicklung der Änderungsgebiete vorliegen.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (BP M8) wurde für die Änderungsfläche ein weitergehender detaillierter Umweltbericht angefertigt. Im Rahmen der 1. Änderung zum BP M8 wurde die aktuelle Situation erneut bewertet, zur 1. Änderung des BP M8 (die betroffene Fläche entspricht der Fläche der 63. Änderung des FNP) wurde ein aktueller Umweltbericht gefertigt.

Im Ergebnis ergeben sich durch die Planungen (63. FNP-Änderung, 1. Änderung des BP M8) keine Schlechterstellungen bezüglich der zu erwartenden Eingriffe und der daraus resultierenden Maßnahmen. D.h. die im Rahmen der Aufstellung des BP M8 festgesetzten Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung des Änderungsbereiches handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung eines Gebäudes für den großflächigen Einzelhandel, einschließlich notwendiger Nebenanlagen. Es geht ein wesentliches Störpotential von diesem geplanten Discountmarkt aus, eine bislang unbebaute Fläche wird weitgehend überbaut. Durch die Planung wird das Störpotential auf das für dieses Planungsziel für absolut notwendig betrachtete Maß beschränkt. Die Umweltwirkungen unterliegen durch die 1. Änderung des BP M8 keinen Variationen, da die Obergrenzen für das Maß der Bebauung, für die maximal zulässige Verkaufsraumfläche und die Art der Nutzung beibehalten werden.

Die Umweltwirkungen liegen, wie bereits zur Erstellung des BP M8 festgestellt, in der Urbanisierung von weitgehend brach gefallen Flächen und der damit verbundenen, deutlich intensiveren Nutzung des Areals. Auch nach der Beräumung von 2008 treten durch erneute Rodung der aufgekommenen Gehölze massive Verluste auf und sind entsprechend im notwendigen Umfang, auch anderen Ortes, zu kompensieren. Der in einem städtebaulichen Vertrag geregelte Ausgleich der bereits durchgeführten Fällungen steht noch aus.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch das aktuelle Bild der städtebaulichen Brache nicht anzunehmen, sofern die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen besonders Baumpflanzungen, umgesetzt werden.

Weitere Wechselwirkungen zu Kultur- und anderen Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Mit der Bauleitplanung sind Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten.

- Schutzgut Mensch: es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel lässt gegenüber einem Mischgebiet nur Emissionen erwarten, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsteilen bestehen.



- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigungen werden durch die Errichtung des Verbrauchermarktes und die dazu notwendigen Baumaßnahmen erwartet. Bei entsprechender Terminierung sind jedoch Verbote nach §44 BNatSchG zu vermeiden. Der vorhandene, vergleichsweise wenig gestörte Lebensraum geht vollständig verloren und der Anteil an Vegetationsflächen im Gebiet wird drastisch sinken. Durch die 1. Änderung des BP M8 werden jedoch keine anlagebedingten Wirkungen und nur unerhebliche betriebsbedingte Nutzungsänderungen erwartet.
- Geschützte Biotop und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden weiterhin nicht berührt.
- Schutzgut Boden: Die Summe der zulässigen überbauten und versiegelten Flächen wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan nicht verändert. Dadurch sind grundsätzlich keine weiteren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.
- Schutzgut Wasser: Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, die Versickerungsmöglichkeiten bleiben unverändert.
- Schutzgut Klima: Das Gelände- bzw. Lokalklima wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan nicht verändert, da die klimarelevanten Faktoren wie Versiegelung, Verschattung, Oberflächenrauigkeit und Exposition ebenfalls nicht verändert werden.
- Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter: Es erfolgt eine für die Lebensdauer der Anlage nachhaltige Prägung des Stadtbildes wie sie durch die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes vorgegeben ist.

Im Vergleich zur ehemaligen Nutzung als Gartengebiet bzw. Wiesen tlw. mit Obst am Hang sind die Auswirkungen einer Entwicklung des Plangebietes zu Mischgebieten wie im geltenden B-Plan oder zu einem Sondergebiet wie in der 1. Änderung beabsichtigt auf die Schutzgüter erheblich. Mindernde und kompensierende Maßnahmen für die Eingriffe wurden bereits im Verfahren zum B-Plan M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ festgelegt. Es wurden dort bereits umfangreiche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen vermeiden bzw. als Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie der Landschaft dienen.

Auch an anderer Stelle durchgeführte Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen werden auf Grund der geringen Vorbelastung aller Schutzgüter im Plangebiet erforderlich.

Durch die 1. Änderung des BP M8 werden keine Änderungen in der Erheblichkeit der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter verursacht. Entsprechend ist keine Änderung der im Rahmen der Erstellung des BP M8 ermittelten Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich ergeben sich deshalb auch keine Vorgaben für die 63. FNP-Änderung.

9. Rechts- und Planungsgrundlagen:

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

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

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



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

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

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

