

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung der Erforderlichkeit .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>2</b>
2.1. Geltungsbereich.....	2
2.2. Situationsanalyse .....	3
<b>3. Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsziele und -inhalte .....</b>	<b>4</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3. Bauweise .....	5
4.4. Grünordnung .....	5
4.5. Ordnungsmaßnahmen.....	5
<b>5. Abwägung und Begründung einzelner Festlegungen.....</b>	<b>6</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3. Verkehrsflächen .....	7
5.4. Immissionsschutz .....	7
5.5. Technische Infrastruktur .....	8
5.6. Anlagen der Störfallverordnung.....	8
5.7. Umweltbericht.....	8

## Anlagen:

- Anlage 1      Genehmigung der Untere Naturschutzbehörde zur Änderung der  
                    Kompensationsmaßnahme

## **1. Veranlassung der Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung von Beeskow hat in der Sitzung vom 26.6.2006 auf Antrag des Investors dem Grundsatz einer Erweiterung der Produktionsanlage zugestimmt.

Ziel der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist es die Grundstücksteile, welche im Besitz des Antragstellers sind und momentan im Außenbereich liegen, in Bauland umzuwandeln um den Produktionsstandort Beeskow zu sichern.

Im Rahmen der Planung werden nach aktuellem Planungsstand nur noch die vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächen betrachtet. Die Grenze des jetzigen Außenbereiches verläuft zwischen 2 Hallen und soll in Zukunft alle vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächen berücksichtigen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da das gesamte Grundstück des Antragstellers im Gewerbegebiet liegt.

Da es zu einem Stillstand der Planungsarbeiten gekommen ist, ist es erforderlich die Unterlagen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes den Trägern der öffentlichen Belange noch einmal zur Stellungnahme zu übergeben. Es wurden die bisherigen Anmerkungen der eingegangenen Stellungnahmen in die Unterlagen eingearbeitet.

Das bezieht sich im Besonderen auf die Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung, die Konkretisierung der Beschreibung der Bauweise und Erläuterungen zum Verkehrsaufgebot.

## **2. Plangebiet**

### **2.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes G8 umfasst alle im Eigentum des Antragstellers befindlichen Grundstücke. Insbesondere betrifft das:

Flur 19 Flurstücke 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72/1, 72/2, 73, 74/3, 87/2, 273, 275, 277, 288

## **2.2. Situationsanalyse**

Das betrachtete Grundstück liegt am nord-östlichen Rand der Stadt Beeskow, direkt an der Bahnlinie Grunow – Beeskow - Königswusterhausen.

Im südlichen Bereich des Werkes schließt ein Mischgebiet an.

Momentan ist das Werk mit 10 Produktions - und Lagerhallen und einem Verwaltungsgebäude bebaut, wobei davon 2 Hallen im Außenbereich stehen und für eine Halle eine zeitliche Befristung besteht.

Die Anlagen des Werkes unterliegen nicht der Störfallverordnung.

Die Zufahrt zu dem Werksgelände führt über die Straße „Am Bahnhof Oegeln“, bei der es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Durch die Lage am Stadtrand und die unmittelbare Nähe der Ortsumgehung ist ein Durchfahren der Stadt mit Lieferfahrzeugen nicht erforderlich.

Es gibt ein Verkehrsaufkommen von bis zu 10 Lieferfahrzeugen zur Versorgung mit Material bzw. zur Versendung der Fertigprodukte an Werktagen in der Zeit von 6Uhr bis 18 Uhr.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet bereits als Gewerbegebiet aus. Die Grenze des Innenbereiches verläuft momentan auf dem Flurstück 69 hinter der großen Produktionshalle. Diese Einschränkung des Bebauungsbereiches ermöglicht keine Sicherung des Produktionsstandortes.

Der Planentwurf basiert auf dem amtlichen Lageplan des Vermessungsbüros Bockmann vom Juni 2005.

#### **4. Planungsziele und -inhalte**

Zur langfristigen Sicherung des Produktionsstandortes in Beeskow ist eine Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten erforderlich. Die Anforderungen an Produktions- und Lagerkapazitäten verändern sich für das Werk in Beeskow permanent. Von der Industrie wird erwartet, die Produkte innerhalb des Werkes so lange zu lagern, bis diese von den einzelnen Kunden verarbeitet werden können, so dass beim Kunden weniger Lagerkapazität benötigt wird.

Dazu ist es erforderlich das bereits existierende Baugebiet um die Bereiche, welche im Außenbereich liegen zu erweitern. Die erforderlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im Bebauungsplan werden Gebäudeflächen und Verkehrsflächen gesondert ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der Festlegungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wird die wirtschaftliche Struktur der Stadt Beeskow weiter gefestigt. Das Ziel besteht darin, den Produktionsstandort mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen zu sichern und zu erweitern.

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

(1) Im Gewerbegebiet sind die entsprechend § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Unberührt davon bleiben Anlagen für betriebliche Zwecke.

(2) Im Gewerbegebiet sind die entsprechend §8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Vergnügungsstätten nicht zulässig.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend §16(2) Nr. 2 wird das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl mit 0,8 festgelegt.

Entsprechend §16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der Bebauung begrenzt durch festgesetzte max. Traufhöhen der baulichen Anlagen von 7,50m und max. Firsthöhen von 9m. Diese sind entsprechend §18 BauNVO dem Planteil zu entnehmen.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind aufgehende Bauteile wie Schornsteine und Silos.

#### **4.3. Bauweise**

Entsprechend §22 (4) wird eine abweichende Bauweise festgelegt, allerdings die Einzellänge der Bauwerke auf 60m begrenzt.

Durch die Länge der Bauwerke von über 50m handelt es sich nicht um eine offene Bauweise. Allerdings werden die Gebäude auch mit einem seitlichen Abstand voneinander errichtet, so dass keine Einordnung in die geschlossene Bauweise vorliegt. Abweichend werden die maximalen Einzellängen festgelegt.

#### **4.4. Grünordnung**

Durch das Büro des Landschaftsarchitekten Christian Petzold wurde ein Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet, da durch den Bebauungsplan Flächen überbaut werden, die in der Vergangenheit nicht versiegelt waren.

Durch geeignete Pflanzstrukturen wird ein Ausgleich zu den versiegelten Flächen geschaffen.

#### **4.5. Ordnungsmaßnahmen**

Es ist im Rahmen der Nutzung des Betriebsgeländes eine Löschwasserversorgung von 192m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden vorgesehen. Weiterhin sind die erforderlichen Aufstellflächen und Wege für die Feuerwehr nachzuweisen.

## **5. Abwägung und Begründung einzelner Festlegungen**

Folgenden öffentlichen Belangen wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan G8 insbesondere entsprochen:

- Anpassung an die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen und damit Verfestigung des Gewerbestandes in diesem Gebiet. BauGB §1 (5) Pkt. 4
- Anpassung an die Belange des Umweltschutzes entsprechend BauGB §1 (5) Pkt. 7
- Anpassung an die Anforderungen der mittelständischen Wirtschaft zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen entsprechen BauGB §1 (5) Pkt. 8

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Durch die Beantragung als Produktionsstätte werden Nutzungen als Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, abgesehen sie dienen den betrieblichen Zwecken.

Dadurch das hier ein Standort vorliegt, der bereits auf die umliegenden Nutzungsarten abgestimmt ist und lediglich eine Erweiterung der Anlage im Bereich des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird, verändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht, sondern wird lediglich fortgeschrieben.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier beschränkt auf die Festlegung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Diese werden an die bereits vorhandene Bebauung angepasst.

Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen:

Traufhöhe max. 7,50m

Firsthöhe max. 9,00m

## Vorhabensbezogener Bebauungsplan G8 „LINPAC Plastics Beeskow GmbH“

Seite: 7 von 8

Die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen sind in den gesonderten Baugenehmigungsverfahren entsprechend Brandenburgischer Bauordnung nachzuweisen. Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind aufgehende Bauteile wie Schornsteine und Silos.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

### **5.3. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück werden in der erforderlichen Breite ausgeführt. Beachtet werden dabei insbesondere:

- Breite der Straßenführung
- Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück für LKW im Lieferverkehr
- Feuerwehrstellflächen
- Stellplätze

Die Regelungen zu den o.g. Flächeneinteilungen werden im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend Brandenburgischer Bauordnung geklärt.

Es wird über die bestehende Zufahrt hinaus keine weitere Zufahrt benötigt.

### **5.4. Immissionsschutz**

Durch das Unternehmen wird in regelmäßigen Abständen ein Schallschutzgutachten bei der Berufsgenossenschaft der chemischen Industrie erstellt. In diesem Gutachten werden zusätzlich zu den Messungen an den Arbeitsplätzen Messungen am Werkseingang und am Zaun in Richtung Mischgebiet Hannemannei durchgeführt. Diese Messungen weisen folgende Beurteilungspegel auf:

Zaun in Richtung Hannemannei	42dB
Werkseingang	45dB

Das Verkehrsaufkommen in Bezug auf Lieferfahrzeuge wird auf 10 Fahrten pro Werktag in der Zeit von 6Uhr bis 18Uhr beschränkt.

### **5.5. Technische Infrastruktur**

Alle Medien liegen auf dem zu beplanenden Grundstück vor. Es werden keine gesonderten Rechte Dritter (Leitungsrechte) in Anspruch genommen.

### **5.6. Anlagen der Störfallverordnung**

Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen sind auszuschließen.

### **5.7. Umweltbericht**

Die Kompensationsmaßnahmen wurden noch einmal überarbeitet und liegen in der Anlage bei. Auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine Produktionsart als Zulieferung der Lebensmittelindustrie handelt, können keine Kompensationen auf dem Grundstück erfolgen.

Die untere Naturschutzbehörde genehmigt Kompensationsmaßnahmen auf dem Friedhof Beeskow.

Stand: Juni 2014