

Stadt Beeskow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“

2. Änderung



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



15517 Fürstenwalde
August-Bebel-Str. 58

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt

Bearbeitungsstand:

Juni 2021

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz

- II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.1.1 bauliche Nutzung
 - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
 - 3.1.3 Emissionen
 - 3.1.4 Umweltbelange
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
 - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4. Flächenbilanz
 - 5. Durchführung

IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Planteil: Bebauungsplan

Anlagen: (1) Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht für die Baumaßnahme WG Ostkreuz, Ingenieurbüro Bauer GmbH, Cottbus, 20.07.2020



Begründung zum Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ - 2. Änderung

(Gemarkung Beeskow,
Flur: 14
Flurstück: 51/3 tlw., 51/5 tlw., 122, 172, 173

Von der Änderung betroffen:
Gemarkung Beeskow,
Flur: 14
Flurstück: 51/3 tlw., 51/5 tlw., 122, 173

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan M8 in der Fassung der 1. Änderung ist seit dem 17.02.2017 rechtskräftig und grenzt im Süden an den Bebauungsplan W25 (rechtskräftig seit dem 15.09.2020). Die 1. Änderung des BP M8 bezog sich nur auf die westliche Hälfte des BP-Gebietes (Baufläche Discounter; SO). Durch die aktuelle Entwicklung auf den Arealen – Osthälfte BP M8 und Teilflächen BP W25 – , u.a. auch durch das parallel laufende Umlegungsverfahren, ist es notwendig für beide B-Pläne Änderungsverfahren durchzuführen. Für den BP M8 sind die folgenden Gründe ausschlaggebend für das aktuelle Änderungsverfahren:

- Der BP M8 in seiner Urfassung ist rechtskräftig seit dem 02.06.2008. Seinerzeit war der BP W25 noch nicht in der Diskussion. Ein Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. W25 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2017 gefasst worden. Auch die 1. Änderung des BP M8 ist bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum BP W25 rechtskräftig geworden. Mit der Entwicklung des BP W25 ergeben sich jedoch aktuell Möglichkeiten, das MI des BP M8 an das Verkehrssystem des BP W25 anzuschließen, somit ist hier die ehemals geplante Verkehrserschließung von der Krügersdorfer Chaussee aus nicht mehr notwendig.
- Mit dem Anschluß an das Verkehrssystem des BP W25 ergibt sich für das MI des BP M8 auch die Möglichkeit des Anschluß an das Regenwassersystem des BP W25.
- Im Rahmen der Erstellung des Discounters im westlichen Bereich des BP M8 sind erhebliche Erdbewegungen vorgenommen worden, die zu erheblichen Änderungen der Topographie insbesondere im westlichen Bereich des MI geführt haben.
- Im Rahmen des parallel laufenden Umlegungsverfahrens, in dem auch Flächen des BP M8 und Flächen des BP W25 einbezogen sind, sind Grundstückstausche in Vorbereitung, die dazu führen, daß die östliche Plangebietsgrenze des BP M8 angepaßt werden soll.

Somit ist der gesamte Bereich des MI in das Verfahren zur 2. Änderung des BP M8 einbezogen.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die wesentlichen Grundlagen und Planungsziele des BP M8 bleiben unverändert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. M8 wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die zulässige Grundfläche des rechtskräftigen BP beträgt im MI (östlicher Bereich ohne den mit der 1. Änderung als SO festgesetzten Bereich) weniger als 20000



Quadratmeter (nach Festsetzung der GRZ von 0,2 ist einschließlich der Versiegelungen innerhalb der Verkehrsflächen eine Versiegelung von max. ca. 3.098 qm möglich (MI2 rechtskr. Plan 1102 + 551 qm + MI3 515 + 258 qm + Verkehrsfläche 672 qm) festgesetzt werden. Durch die 2. Änderung des BP M8 sind somit lediglich Verschiebungen der Grenzen zwischen MI und Verkehrsfläche und Verschiebungen von Baugrenzen zu erwarten. Durch das parallel laufende Umlegungsverfahren werden am östlichen Plangebietsrand geringfügig Flächen in den BP aufgenommen (in der Summe ca. 321 + 302 qm = 623 qm) bei einem Änderungsbereich 2. Änderung gesamt von ca. 9.622 qm und einer Gesamtplangebietsgröße BP M8 von ca. 16.488 qm. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Das Plangebiet/ der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten entsprechend Naturschutzrecht.

Das Areal des BP M8 ist Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes, und zwar das der „Kernstadt“ Beeskow (Hauptsiedlungskörper).

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 1,65 ha.

Von Änderungen betroffen sind ca. 0,96 ha, wobei keine Änderungen im Maß und Art der geplanten Nutzung vorgenommen werden.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

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

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

Alle anderen Bereiche an der Kreuzung Krügersdorfer Chaussee/ Friedländer Chaussee sind bereits bebaut. Auch östlich und südlich des Plangebietes schließen sich Bebauungen an. Bebauungen erstrecken sich im Süden bis zur Trasse Am Mühlenberg, die in diesem Bereich derzeit noch die Siedlungsgrenze darstellt. Durch den seit 2020 rechtskräftigen BP W25 ist jedoch auch südlich der Straße eine Bebauung möglich.

Mit Entwicklung der westlichen Teilfläche des BP M8 (Entstehung des Discounters) infolge der 1. Änderung des BP M8 sind ca. 40 % der Fläche des BP M8 entwickelt/ bebaut worden. Im Rahmen dieser Maßnahme sind im Bereich der Flächen MI2 und MI3 Erdstoffe verbaut worden (unverdichtet), sodaß die Topographie hier Veränderungen erfahren hat.

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt durch die Brachenlandschaft im MI des BP M8 (teilweise mit Gehölzen und durch große Höhenunterschiede geprägt), den Discounter im SO (westlicher Plangebietsteil des BP M8) und die Bebauung durch Wohn- und Gewerbegebäude geringer Höhe um das Plangebiet, sowie die Lage an einer wichtigen Kreuzung für den Kfz-Verkehr. Die Trassen der regional bedeutsamen Kreuzung führen in einzelnen Richtung Frankfurt (Oder), Richtung Eisenhüttenstadt und Richtung Cottbus.



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

Südlich schließt sich der Bereich des BP W25 mit derzeit noch vorhandener Bebauung der Gartenanlagen und einiger Wohnhäuser an. Südlich der Trasse „Am Mühlenberg“ sind östlich der Friedländer Chaussee keine bauliche Anlagen vorhanden. Hier erfolgt eine intensive Ackernutzung. Mit Rechtskraft des BP W25 ist hier die Entwicklung einer Eigenheimsiedlung möglich.

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

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

Das Planareal des BP M8 entwickelt sich somit an den Kreuzungsarmen der Krügersdorfer Chaussee und der Friedländer Chaussee und wird umgrenzt

- Von der Krügersdorfer Chaussee und sich daran anschließender Mischbebauung im Norden
- Von der Friedländer Chaussee und sich daran anschließender Mischbebauung im Westen
- Von Wohngrundstücken und Gartenflächen, ferner von Ackerflächen im Osten
- Vom Areal des BP W25, ferner von Ackerflächen im Süden.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung grenzt im Westen nicht an die Friedländer Chaussee an. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich der ab 2017 entstandene Discounter.

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP M8 liegt zentral im östlichen Siedlungsbereich von Beeskow (östlich der Spree) an der Kreuzung Krügersdorfer Chaussee (B246)/ Friedländer Chaussee (B 168)/ Frankfurter Straße/ Frankfurter Chaussee.

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 1,4 km (Luftlinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 1,9 km).

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes des BP M8 erfolgt von der Krügersdorfer Chaussee und der Friedländer Chaussee aus. Beide sind Bundesstraßen (B246, B 168). Das Plangebiet ist unmittelbar anliegend an diese beiden Straßen. Der Änderungsbereich der 2. Änderung tangiert nur die Krügersdorfer Chaussee.

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

Im Zuge der 2. Änderung des BP M8 ist geplant, daß der gesamte MI-Teil des BP nunmehr über das Verkehrssystem des BP W25 erschlossen wird.



vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen. Darüber hinaus soll durch die neue geplante Verkehrslösung auch medientechnisch ein Anschluß an das System des BP W25 erfolgen. Durch die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Norden des Änderungsbereichs mit Anschluß an die Krügersdorfer Chaussee können Ringschlüsse erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren zum BP M8 im Jahr 2008 sind seitens der Versorgungsbetriebe keine Bedenken gegen die Planung erhoben worden. Auch im Rahmen der Beteiligung zur 1. Änderung des BP M8 sind seitens der Versorgungsbetriebe keine Einwände gegen die Planung geäußert worden.

Im Rahmen der Beteiligung im Verfahren zur 2. Änderung zum BP M8 haben sich die Versorgungsbetriebe wie folgt geäußert:

EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

- Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.
- Es wird gebeten, die EWE NETZ GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Die Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Eine stets aktuelle Anlagenauskunft ist über die Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> möglich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
- Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt



über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

GDMcom

- Bezugnehmend auf das BP-Gebiet erteilt die GDMcom Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:
- Nicht betroffen – Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH, VNG Gasspeicher GmbH.
- ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s vorgeannten genannten Anlagenbetreiber/s. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet des BP M8 und so auch das im Änderungsbereich der 1. Änderung des BP anfallende Niederschlagswasser kann teilweise über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Im städtebaulichen Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich ehemals MI 1 (jetzt durch die 1. Änderung SO) eine Ableitung von Niederschlagswasser in das kommunale Regenwassersystem (mit Einleitung in die Spree) fixiert worden. Dies ist für den Bereich der 2. Änderung nicht möglich. Deshalb erfolgt ein Anschluß an das System des BP W25. Der BP W25 sieht innerhalb des Plangebietes ein Entsorgungssystem vor (im Wesentlichen für den Bereich des öffentlichen Verkehrssystems; private Baugrundstücke dürfen jedoch bei Nachweis, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur teilweise möglich ist, in das System einleiten). Wesentlicher Bestandteil des Systems ist ein Regenwasserrückhaltebecken einschl. Versickerung im Südwesten des Plangebietes (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „a“ im rechtskräftigen BP W25). Hieran wird der Änderungsbereich des BP M8 zu den gleichen Bedingungen angeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten BP W25 wurden Untersuchungen zur Niederschlagswasserbehandlung im Bereich des BP W25 durchgeführt (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum rechtskräftigen BP W25 - DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020 - Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet). Planbegleitend zur 1. Änderung des BP W25 und der parallelen 2. Änderung des BP M8 ist dieser Nachweis (auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg (Plangebiet BP W25) erteilt wurde - Bescheid vom 28.04.2020) weiterentwickelt worden. Durch die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs BP M8 an den BP W25 ist es möglich, eine Anbindung des BP M8 an das geplante Niederschlagswasserentsorgungssystem des BP W25 vorzunehmen.



Baugrund

Im Rahmen der Vorbereitung der 2. Änderung des BP M8 wurden punktuelle Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dies geschah insbesondere aufgrund der in der Zwischenzeit vorgenommenen Verkipfung von bindigen und gemischtkörnigen Böden im Bereich der 2. Änderung in einer Mächtigkeit von 0,9 bis 2,4 m. Oberflächennah wurden Auffüllungen aus bindigen Böden und Mutterböden und gemischtkörnigen Sand mit organischen Anteilen angetroffen. Die Ergebnisse sind in einem Baugrundgutachten niedergelegt (Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Beeskow Ostkreuz, Ingenieurbüro Bauer GmbH, Cottbus, 20.07.2020) – s. Anlage (1) zur Begründung. Der gewachsene Baugrund ist inhomogen. Angetroffen wurden Wechschelschichten aus grobkörnigen Sande, gemischtkörnigen Sanden und bindigen Böden erkundet. Klassifiziert wurden schwach schluffige Sande, humose Sande, stark schluffige Sande, stark tonige Sande leichtplastische Schluffe und leichtplastische Tone. Zwischen 1,70 m bis 4,80 m wurden gespannte Wasserverhältnisse festgestellt. Die Ausbildung von Schichten- und Oberflächenwasser kann über dem gesamten Bauabschnitt auftreten. Die stark gemischtkörnigen Sanden und bindige Böden sind nicht versickerungsfähig. Zum Erkundungszeitpunkt wurde Wasser angeschnitten. Es treten gespannte Wasserverhältnisse auf.

Entsprechend problematisch ist der Baugrund sowohl für Bauwerksgründungen als auch für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Das vorliegende Baugrundgutachten ersetzt nicht die notwendigen Einzelprüfungen (Baugrunduntersuchungen für die jeweiligen Vorhaben).

2.4 Natur und Landschaft

Bezüglich der Aussagen zu Natur und Landschaft ergeben sich im Zusammenhang mit den Festsetzungen der 2. Änderung des BP M8 keine Veränderungen, die Folgen auf die Einschätzung der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft haben. Das Verfahren zur 1. Änderung des BP M8 ist erst 2017 abgeschlossen worden.

Der Bestand im Änderungsbereich stellt sich unverändert dar, mit der Ausnahme, daß im Rahmen der Entwicklung des Discounters westlich des Änderungsbereichs erhebliche Erdbewegungen stattgefunden haben. Eine prägnante Entwicklung von Flora und Fauna konnte somit nicht stattfinden.

Eine Verbesserung hinsichtlich der Schutzgüter *Boden; Klima/ Luft; Wasser; Biotope, Pflanzen und Tiere; Mensch* hat nicht stattgefunden.

2.5 Altlasten

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

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Aufstellung des BP M8 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen zur Planung geäußert. Hinweise wurden ebenfalls nicht gegeben. Dies wurde durch die Stellungnahme des Landkreises, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der 2. Änderung des BP M8 bestätigt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Bereiche des Änderungsbereichs befinden sich im Wesentlichen aktuell im Eigentum der Stadt Beeskow. Lediglich kleinere Flächen (im Nordosten des Änderungsbereichs) befinden sich in Privateigentum.

Im Änderungsbereich läuft aktuell ein Umlegungsverfahren.



3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des BP M8 ist ein FNP-Änderungsverfahren (63. FNP-Änderung) durchgeführt worden. Diese Änderung hat jedoch ausschließlich den westlichen Bereich des BP M8 (Fläche des Discounters) zum Inhalt → Änderung von Mischbaufläche in Sonderbaufläche.

Der rechtskräftige FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit in verschiedenen Flächenkategorien dar:

- Bereich der 1. Änderung des BP M8 = Sonderbaufläche Handel
- Bereich der 2. Änderung des BP M8 = Mischbaufläche straßenbegleitend zur Krügersdorfer Chaussee ein ca. 40 m breiter Streifen, daran schließt sich südlich eine Wohnbaufläche an.

Das Plangebiet des BP M8 und damit auch der Bereich der 2. Änderung sind damit als Baufläche im FNP ausgewiesen.

Für das südlich des BP M8 gelegene Areal des BP W25 ist die 68. FNP-Änderung durchgeführt worden. Die Ausweisungen entsprechen den aktuellen Festsetzungen des BP W25 (auch in der Fassung der 1. Änderung).

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

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

Im rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow ist der Bereich der 2. Änderung des BP Nr. M8 als Wohnbaufläche und als Gemischte Baufläche eingetragen.

In der Umgebung des BP M8 (Änderungsfläche) sind, soweit Bauflächen ausgewiesen sind, im FNP folgende Darstellungen vorhanden:

Im Westen Sonderbaufläche Handel,
im Norden jenseits der B 246 Mischbauflächen,
im Osten Wohnbauflächen,
Im Süden Wohnbauflächen.

Der Hochwasserschutzbereich und das ebenfalls im FNP eingetragene Landschaftsschutzgebiet befinden sich westlich des BP M8 in einer Entfernung von ca. 220 m jenseits der westlichen Grenze des Änderungsbereichs.

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet des BP M8 sind dem FNP nicht zu entnehmen.



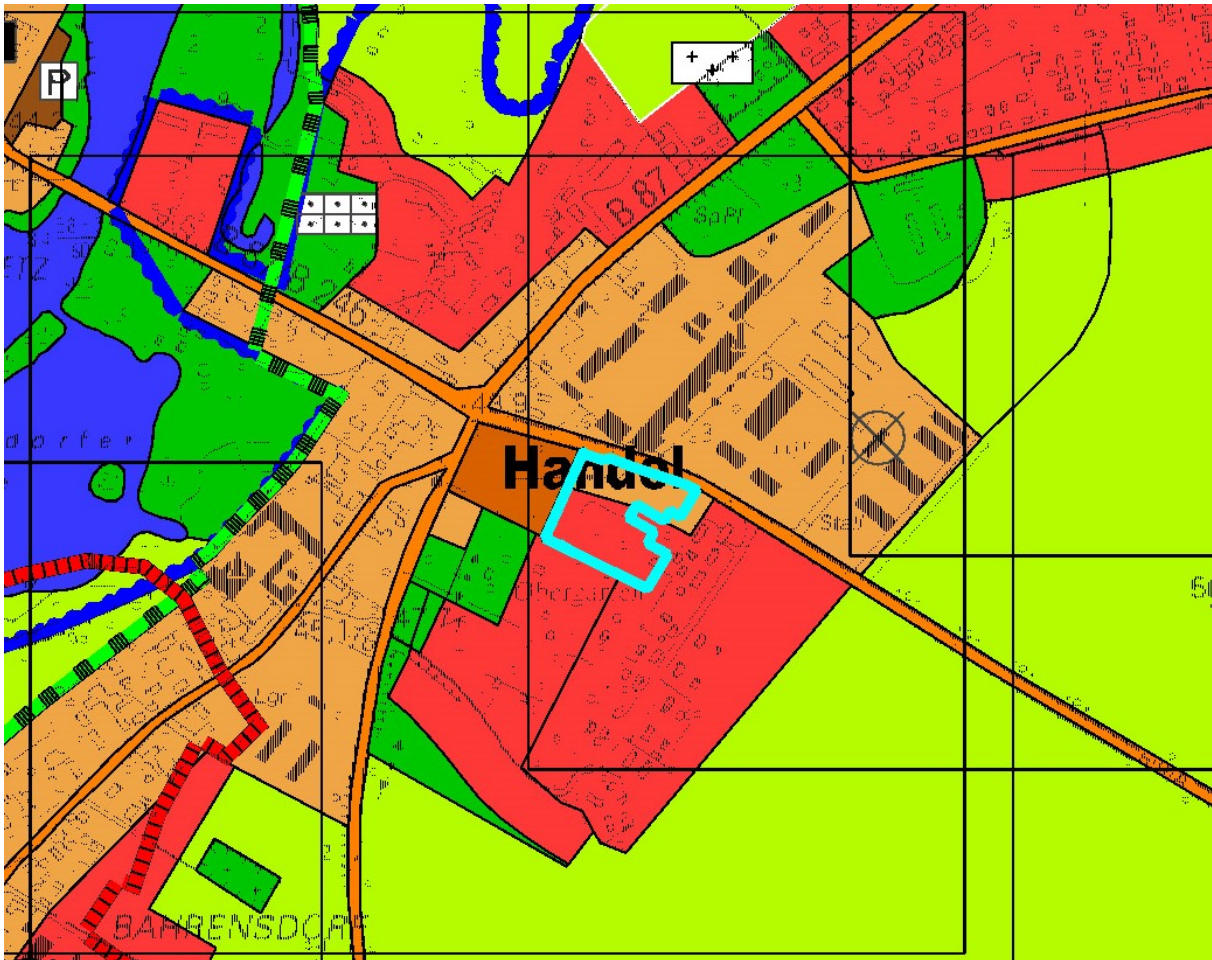


Bild - Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Beeskow – Plangebiet Änderungsbereich 2. Änderung BP M8 (hellblaue Umgrenzung = Änderungsbereichsgrenze)

Somit sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. M8 analog zu den bislang geltenden Festsetzungen des BP M8 aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow entwickelt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung, LEP HR

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach Inkrafttreten des LEP HR finden die Ziele 3.6 Abs. 1 (Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum), 5.2 Abs. 1 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und 5.6 Abs. 2 und 3 (Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung) für die Planung Anwendung.

Widersprüche zwischen der Änderungsplanung und dem LEP HR sind derzeit nicht zu erkennen.

Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung*, GL 5 im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des BP M8:

- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- Es wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M 8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ der Stadt Beeskow den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht bzw. die darin enthaltenen Änderungen (u. a. verkehrstechnische Er-



schließung, Anschluss an das Regenwassersystem, Anpassung der östlichen Plangebietsgrenze) keine raumordnerische Relevanz entfalten.

FFH

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

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

Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP M8 – FFH „Spree“ – in einer Entfernung von ca. 2,3 km. Zwischen dem BP M8 und dem FFH liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf die FFH-Gebiete sind durch die geplante Entwicklung im Bereich der 2. Änderung des BP M8 keine Wirkungen zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP (und somit auch der Änderungsbereich der 2. Änderung des BP) ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Nächstgelegenes LSG ist das LSG „Schwielochsee“. Die Entfernung Plangebietsgrenze zur Grenze des LSG beträgt ca. 0,2 km. Zwischen dem BP M8 und dem LSG liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das LSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich der 2. Änderung des BP M8 keine Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP (und somit auch der Änderungsbereich der 2. Änderung des BP) 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 dem BP M8 und dem NSG liegen weitere Siedlungsbereiche und die B 168.

In Bezug auf das NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich der 2. Änderung des BP M8 keine Wirkungen zu erwarten.

Ein weiteres NSG befindet sich im Norden zum Plangebiet des BP M8 – NSG „Schwarzberge und Spreeniederung“ – in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Zwischen dem BP-Gebiet und dem vorgenannten NSG befindet sich der gesamte Siedlungskörper der Stadt Beeskow.

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



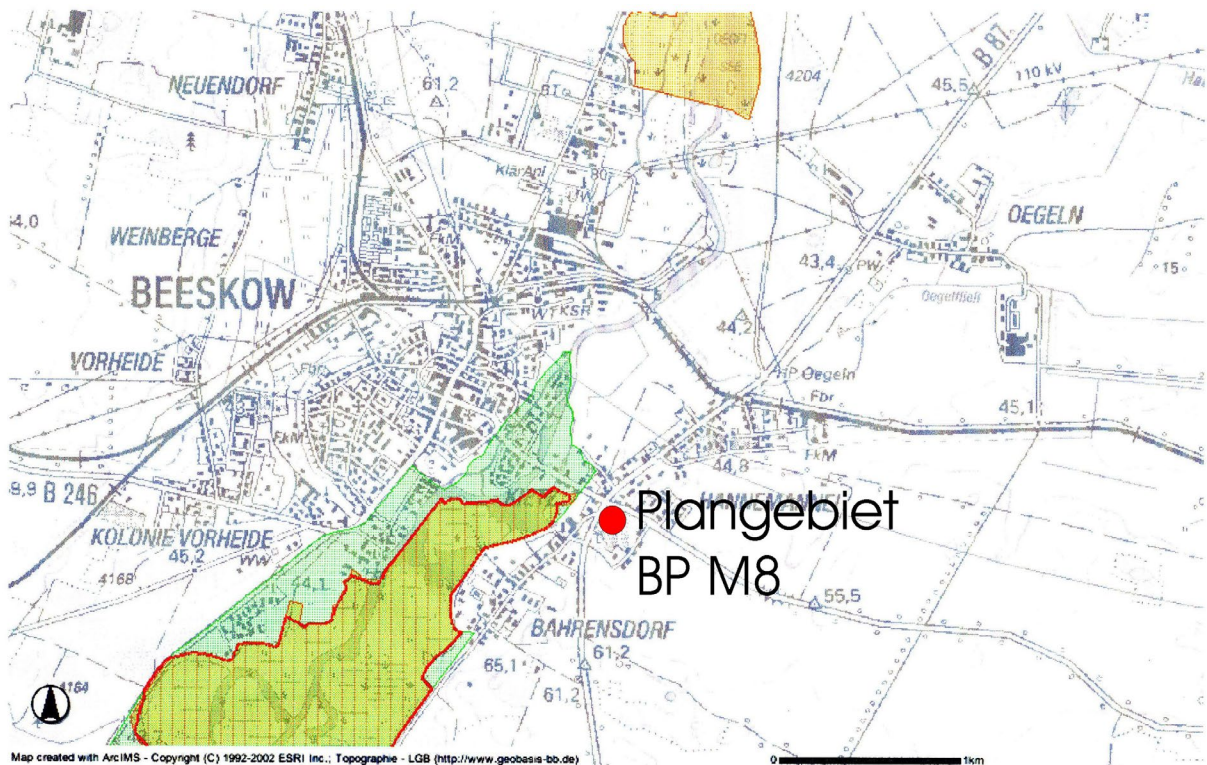


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP M8 zu den Schutzgebieten (grün – LSG, orange – FFH, rot – NSG)

Trinkwasserschutzzonen

In der Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des BP M8 vom 27.09.2016 sind seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwendungen vorgetragen worden.

Der derzeitige Sachstand zum Thema „Trinkwasserschutzzonen“ ist unverändert zum Verfahren zum BP M8 1. Änderung (Danach befindet sich das Plangebiet des BP M8 außerhalb des aktuellen Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1.500 m) und auch außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes (Entfernung ca. 1.500 m).

Der Prozeß zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Abstände zum BP M8 ist jedoch sicher davon auszugehen, dass durch die Entwicklung der 2. Änderung des BP M8 keine Berührungspunkte vorhanden sind.

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im engeren Bereich des Plangebiets sind lt. Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde im Verfahren zur Aufstellung des BP M8 keine Bodendenkmale bekannt.

Jedoch besteht eine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. Diese besteht einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits – per Analogieschluß – wegen der siedlungs-topographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand und somit an der Grenze



unterschiedlicher ökologischer Systeme. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellen derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar. Es wird deshalb seitens der Denkmalschutzbehörde eine archäologische Bestandsanalyse für erforderlich gehalten (zunächst oberflächige Prospektion des Areals).

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 0337022111822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Dieser Aspekt wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Da die 2. Änderung des BP lediglich die Verschiebung von Gebietsgrenzen (MI und Verkehrsflächen) und Baugrenzen im Änderungsbereich zum Inhalt hat, ändert sich die Situation bezüglich der Thematik Bodendenkmale nicht.

Stellungnahme des *Landkreises Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde* im Rahmen der Beteiligung zur 2. Änderung des BP M8:

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Herrn Martin Petzel, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 211-1822) und der unteren Denkmalschutzbehörde Telefon 03366 35-1476) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Der Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz hat in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des BP M8 vom 06.06.2016 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.



Stellungnahme des *Landkreises Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde* im Rahmen der Beteiligung zur 1. Änderung des BP M8:
Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

S. Abschnitt I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des BP M8 umfaßt die Osthälfte des BP-Gebietes.

Bestandteil der Änderung sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Beeskow,

Flur: 14

Flurstück: 51/3 tlw., 51/5 tlw., 122, 173.

Die Flurstücke 51/3 tlw. und 51/5 tlw. werden aufgrund des parallel laufenden Umlegungsverfahrens in das Plangebiet des BP M8 im Rahmen der 2. Änderung des BP aufgenommen.

1.2 Planverfahren

Ein Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung BP Nr. M8 ist durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

Die Kommune hat sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die wesentlichen Grundlagen und Planungsziele des BP bleiben unverändert. Damit kann auf eine frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur 1. Änderung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Punkt 1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslage in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 07.04.2021 statt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung

Die textliche Festsetzung Nr. 11 zur Versickerung ist nach § 9 in vorliegender Form unzulässig.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG in einem Bebauungsplan bestimmen, dass Niederschlagswasser auf bestimmten und dafür geeigneten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist. Damit wäre ein Übergang einer kommunalen Pflicht (Abwasserbeseitigungspflicht) auf Dritte verbunden. Deshalb ist der Verpflichtete zu benennen (Eigentümer, Erbbauberechtigter, Nutzer nach § 9 Sachenrechtsbereinigungsgesetz, s. § 66 Abs. 2 Nr. 1 BbgWG). Diesem muss die Wahrnehmung der Pflicht auch tatsächlich möglich sein. D.h., die Grundstücke müssen für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen geeignet sein. Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 hat der Gesetzgeber § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



erweitert und ermöglicht nunmehr auch Festsetzungen zur natürlichen Versickerung von Wasser auf den Baugrundstücken sowie zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vorbeugung oder Verringerung der Folgen von Starkregenereignissen. Es ist somit auch Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne des Vorsorgeprinzips bauliche Anlagen vor Hochwasser bzw. Schäden durch Starkregen zu schützen und ggf. entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzusetzen. Wenn solche Probleme vorliegen oder als wahrscheinlich anzunehmen sind, wird es i.d.R. notwendig sein, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept zu entwickeln bzw. gutachterlich entwickeln zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen, das sich u.a. mit den Möglichkeiten der dezentralen oder zentralen Versickerung, Rückhaltung oder Ableitung des Niederschlagswassers auseinandersetzt. So können zum Beispiel Nutzungskonflikte auf Grund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit durch die Herstellung unterirdischer Versickerungsanlagen (Rigolen) ausgeräumt werden. In entwässerungstechnisch neu zu erschließenden Gebieten sind in der Regel noch alle Entscheidungsoptionen offen. Dies betrifft vor allem Bebauungspläne, die erstmals eine bauliche Entwicklung oder auch eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung ermöglichen und damit Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB begründen. Insbesondere gilt dies für die Entwicklung komplexer Baugebiete am Siedlungsrand, aber auch für kleinere Gebiete mit schwierigen Entwässerungsbedingungen, z.B. aufgrund von ungünstigen Versickerungsverhältnissen, geringen Grundwasserflurabständen, einer flächenhaften Versiegelung oder von Bodenverunreinigungen (Altlasten). Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr.16d BauGB können nur Flächen bzw. Standorte zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen auf dieser Rechtsgrundlage können weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vorschreiben. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

- Da das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Prüfung der Eingriffsregelung. Es gibt keine naturschutzfachlichen Bedenken
- **Hinweis:** Bei den Bauarbeiten ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Sollten sich während der Baumaßnahme Hinweise auf das Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten (u.a. Reptilien, Bodenbrüter) bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde, Telefon: 03366 35 1678 umgehend zu informieren, um ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde

- Die vorliegenden Unterlagen geben darüber Auskunft, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (BP) M8 eine verkehrstechnische Anschließung des Mischgebietes (MI) des BP M8 an den BP W 25 vorgesehen ist. Das MI des BP M8 soll an das Regenwassersystem des BP W25 angeschlossen werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, in das Regenwassersystem soll bei Nachweis, dass die Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise möglich ist, zugelassen werden. Die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers soll im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu Versickerungsanlage erfolgen. In dem beigefügten geotechnischen Bericht, wird darauf hingewiesen, dass gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten, eine Wasserhaltung einzuplanen ist, bei starken Niederschlägen ein Pumpensumpf zur Ableitung des Oberflächen- und Schichtenwassers vorzusehen ist und der mittlere höchste Grundwasserstand (mHGW) nicht vorliegt und empfohlen wird eine hydrologische Fachauskunft zu beantragen.
- Durch den Anschluss des MI des BP M8 an das Regenwassersystem des BP W25 verändert sich der Umfang der Gewässerbenutzung. Die mit Bescheid vom 28.04.2020 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg in 15848 Beeskow, erlischt somit. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 2 BbgWG in Zusammenhang mit § 18 Absatz 1 WHG widerrufen werden, wenn der Inhaber der Erlaubnis den Zweck oder den



Umfang der Benutzung geändert hat. Es ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, die die Änderungen des Regenwassersystems berücksichtigt. (2)

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde
s. Abschnitt I.3.3 „Denkmalschutz“

Landkreis Oder-Spree, Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

- **1 Anforderungen an die Verkehrsflächen** – Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die Planung und Bauausführung hat so zu erfolgen, dass zur Sicherung der Abfallentsorgung alle anliegenden Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen erreichbar sind und die zur Abholung vor dem Grundstück bereitgestellten Abfallbehälter geleert werden können. Dabei müssen alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Bei Stichstraßen ist eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gemäß RASSt 06 vorzusehen. Der Radius des Wendehammers muss mindestens 6 m betragen. Die Befahrbarkeit muss darüber hinaus unter Beachtung der DGUV-Regeln für die Abfallwirtschaft zur Unfallvermeidung gewährleistet sein, insbesondere DGUV-Regel 114601. Bei Einhaltung der Vorgaben der RASSt 06 ist dies in der Regel erfüllt.
- **2 Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen** – Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen. Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird. Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehältertransportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter.
- **3 Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter** - Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreiseigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen. Mindeststellfläche je Behälter: 120 Liter - 50 cm x 60 cm, 240 Liter - 60 cm x 80 cm)
- **4 Entsorgungszyklus (Regelleerung) Wohngrundstücke** - Restabfall (Behältergrößen 120-Liter, 240 Liter; Entsorgungszyklus 4-wöchentlich), Bioabfall (Behältergrößen 120-Liter; Entsorgungszyklus 2-wöchentlich), Papier/Pappe/Kartonagen (Behältergrößen 240 Liter; Entsorgungszyklus 4-wöchentlich), Leichtverpackungen (Behältergrößen 90-Liter-Sack (Gelber Sack); Entsorgungszyklus 2-wöchentlich)

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

Landkreis Oder-Spree, Amt für Straßenverkehr und Ordnung, SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten
Keine Einwände



Landkreis Oder-Spree, Landwirtschaftsamt, SG Agrarentwicklung

Das B-Plan-Gebiet befindet sich auf einem Flurstück mit gemischter Nutzung (Wohnen und Grünland). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, es sind lediglich folgende Hinweise bei der Planung zu beachten: Die Bewirtschafter der betroffenen angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Osten und Süden sind vor Baubeginn über die geplante Baumaßnahme zu informieren und ggf. bei Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen Absprachen über die zeitliche Umsetzung des Vorhabens zu treffen, denn Bestellung, Bestandspflege, Ernte usw. müssen zu den agrotechnischen Terminen auf den Ackerflächen durchgeführt werden können. Feldwege und Ackerzufahrten müssen im Zuge der Baumaßnahme befahrbar bleiben. Durch eine Übereinkunft im Vorfeld der Maßnahme können Schadensersatzansprüche durch eventuell entstehende Ertragsausfälle minimiert werden. Auskunft über die Lage möglicher Drainagen geben die örtlichen Landwirtschaftsbetriebe. Sollten Drainagen, Wege und Feldzufahrten im Zuge des Bauvorhabens beschädigt werden, sind diese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder funktionsfähig herzustellen. Mögliche Strukturschäden des Bodens und Fahrverdichtungen auf den Landwirtschaftsflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen. **(3)**

Landkreis Oder-Spree Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist durch den Träger des Brandschutzes zu gewährleisten, dass im Plangebiet gemäß § 3 BbgBKG die Löschwasserversorgung mit mindestens 48 m³/h für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden sichergestellt wird. Bei Sicherstellung über das Trinkwassernetzes sollte der Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten werden DVGW W 400-1:2015-02. **(4)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5
s. Abschnitt I.3.2 „Übergeordnete Planungen“*Landesbetrieb Straßenwesen*

- Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen keine Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes.
- Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung über die Krügersdorfer Chaussee nicht mehr erforderlich ist.

Landesamt für Umwelt (LfU)

Immissionsschutz: s. Abschnitt II.3.1.3 „Emissionen“

Wasserwirtschaft: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ist kein Wald gemäß § 2 LWaldG betroffen.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können,
- Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können,
- Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Reudnitz (Feldesnummer: 11-1507). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 31.12.2022 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die GENEXCO GmbH, Friedrichstr. 95, 10117 Berlin. Zuletzt hat die



ehemalige Inhaberin der Erlaubnis, die Bayerngas GmbH, auf dem Gebiet der Stadt Beeskow Aufsuchungstätigkeiten auf der Grundlage eines nach § 52 BBergG zugelassenen Hauptbetriebsplanes durchgeführt. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen.

- Außerdem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Medienversorger (EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH) und überregionale Versorgungsträger (GDMcom) s. Kapitel I.2.3 „Erschließung“

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

- Die Stellungnahme vom 08.06. +14.09. 2015/ 2016 behalten grundsätzlich auch weiterhin volle Gültigkeit.
- *Nachfolgend der Inhalt der Stellungnahme vom 08.06.2016:*
- *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 angeht. 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.*
- Bei der nun vorliegenden Änderung handelt es sich um die verkehrstechnische Anpassung des Vorhabens an die Gegebenheiten, die durch das neue Wohngebiet „Wohnen am Mühlenberg“ entstanden sind. Der eigentliche Bebauungsplan ist seit 2017 rechtskräftig. Gegenüber einer Änderung der Erschließung werden daher keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.
- Die grünordnerischen Maßnahmen/ Festsetzungen bleiben bestehen.
- Bedenken bestehen jedoch grundsätzlich, was die Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeht. 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.
- Es wird mit Nachdruck gefordert, dass alle grünordnerischen Festsetzungen für das Plangebiet auch vollständig umgesetzt werden. Nur unter dieser Prämisse ist die Zustimmung des Landesbüros zu verstehen. **(5)**

Zu (1)

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten BP W25 wurden Untersuchungen zur Niederschlagswasserbehandlung im Bereich des BP W25 durchgeführt (s. auch Anlage 2 zur Begründung zum rechtskräftigen BP W25 - DEGAT Planungsgesellschaft mbH, Cottbus, 25.02.2020 - Nachweis Umgang und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet). Planbegleitend zur 1. Änderung des BP W25 und der parallelen 2. Änderung des BP M8 ist dieser Nachweis (auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung und den Betrieb einer Regenentwässerungsanlage (Becken) am Mühlenberg (Plangebiet BP W25) erteilt wurde - Bescheid vom 28.04.2020) weiterentwickelt worden. Durch die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs BP M8 an den BP W25 war es möglich, eine Anbindung des BP M8 an das geplante Niederschlagswasserentsorgungssystem des BP W25 vorzunehmen. Entsprechend ist analog zu den Festsetzungen des BP W25 (textliche Festsetzung Nr. 8) eine Festsetzung in den BP M8 (textliche Festsetzung Nr. 11) aufgenommen worden. Die textliche Festsetzung 8 des BP W25 ist durch die 1. Änderung des BP W25 nicht geändert worden und war in diesem Wortlaut bereits Bestandteil der Beteiligung zum rechtskräftigen Plan. Wie in den Unterlagen zur Aufstellung des rechtskräftigen BPs beschrieben, sind bauliche und technische Maßnahmen (z.B. Muldensystem, „Graben zur Ab-



leitung des Niederschlagswassers“ im Bereich der Grünfläche „b“, Rückhalte- und Versickerungsbecken im Bereich der Grünfläche „a“) vorgesehen. Darüber hinaus sollen auch flächige Versickerungen innerhalb der Grünflächen des BP W25 möglich sein. Da das Plangebiet des BP W25 durch erhebliche Höhenunterschiede und unterschiedliche Baugrundverhältnisse gekennzeichnet ist, konkrete Verhältnisse für die einzelnen noch zu bildenden Grundstücke im Rahmen der BP-Aufstellung noch nicht absehbar sind, soll den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, bei Nachweis der nicht möglichen Versickerung normaler Niederschlagsmengen auf den Grundstücken Regenwasser in das zukünftige öffentliche System einzuleiten. Dies soll auch für den Bereich der 2. Änderung des BP M8 möglich sein.

Die Stadt Beeskow hält inhaltlich an der Aussage der Festsetzung 11 des BP M8 fest. Aufgrund der Stellungnahme der AG Bauleitplanung wird die textliche Festsetzung Nr. 11 als Festsetzung ersatzlos gestrichen, der Inhalt als Hinweis jedoch auf die Planzeichnung aufgenommen.

Zu (2)

Der erneute Antrag für die Regenentwässerungsanlage wird entsprechend der in den Änderungen zum BP M8 und BP W25 ausgewiesenen Änderungen im Regenentwässerungssystem durch die Stadt Beeskow gestellt.

Zu (3)

Benachbart (angrenzend) zum Plangebiet des BP M8 (Änderungsbereich der 2. Änderung des BP) befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen und keine Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Flächen (der Hinweis wird jedoch von der Stadt Beeskow für derartige Sachverhalte zur Kenntnis genommen)

Zu (4)

Die Versorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Beeskow als Träger des Brandschutzes abgesichert. Ggf. notwendige Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu (5)

- Der BP ist in seiner Urfassung seit dem 02.06.2008, in der Fassung der 1. Änderung seit 17.02.2017 rechtskräftig – s. auch Begründung zur 2. Änderung des BP Stand Entwurf März 2021 S.3.
- Grünordnerische Maßnahmen/ Festsetzungen des BP sind durch die 2. Änderung des BP nicht geändert worden.
- Der Bereich des Verbrauchermarktes (westlicher Plangebietsteil) war Inhalt der 1. Änderung des BP (rechtskräftig seit 17.02.2017). Der Verbrauchermarkt ist nach Erreichen der Rechtskraft errichtet worden und seitdem in Betrieb.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in der Planung zur 2. Änderung des BP M8. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden/ der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung kann somit die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vornehmen und den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des BP M8 fassen.

2. Intention der Planänderung

Mit der 2. Änderung des BP M8 werden im östlichen Bereich des Plangebietes Verschiebungen in der Ausweisung der Nutzung vorgenommen. Damit ist auch eine Verschiebung von Baugrenzen verbunden.



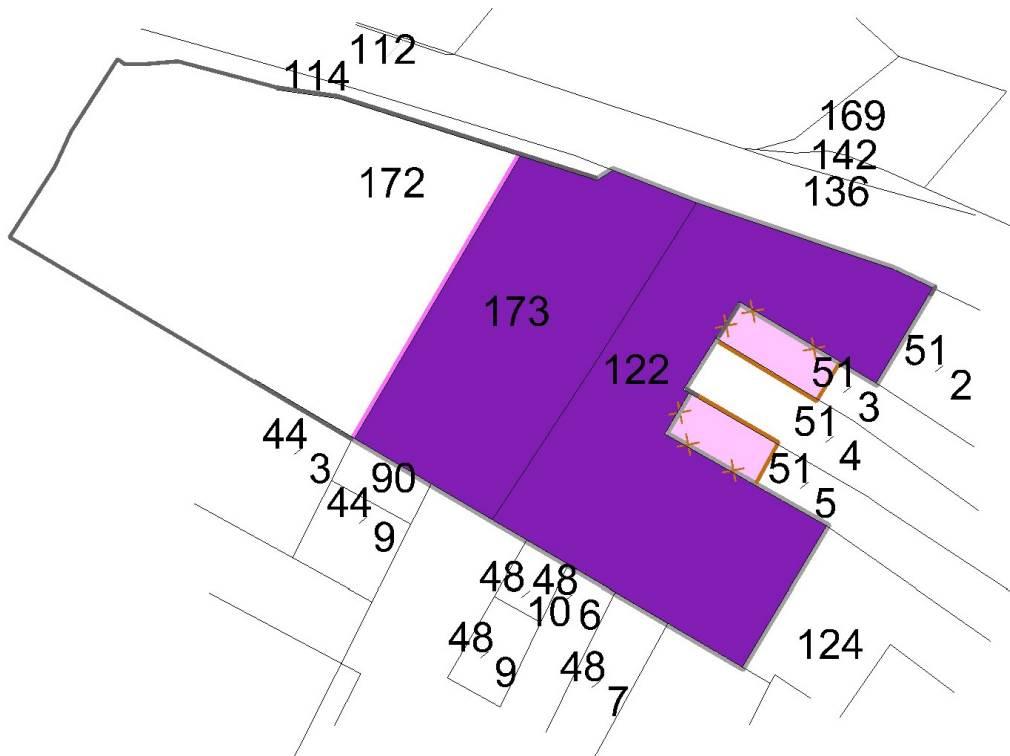


Bild – Lage der Änderungsbereiche im Plangebiet BP M8 – graue Linie = Plangebietsgrenze BP M8, violette Fläche = Änderungsbereich, hellviolette Fläche = Änderungsbereich, in das Plangebiet aufgenommene Fläche)

Die grundsätzlichen Planungsaussagen/ Planungsziele des BP M8 werden durch die 2. Änderung des BP nicht verändert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Einzelnen stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

Änderungsbereich rechtskräftiges Plangebiet

MI (Änderung der Grenzen): 8.677 qm
 Verkehrsflächen (Änderung der Grenzen): 813 qm
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 133 qm

Änderungsbereich in das Plangebiet aufgenommene Bereiche

MI 623 qm

Gesamtgröße Änderungsbereich: 10.264 qm

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wird die Verkehrsfläche um ca. 200 qm minimiert

Neue Nutzungskategorien werden durch die 2. Änderung des BP M8 nicht in den Plan aufgenommen.

Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) werden durch die 2. Änderung nicht verändert.

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen BP M8 werden durch dessen 2. Änderung nicht verändert.

Die ehemals vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 11 zur Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Abwägung der



eingegangenen Stellungnahmen als Festsetzung aus der Planung herausgenommen worden, als Hinweis jedoch auf der Planzeichnung vermerkt worden..

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Durch die Entwicklung des BP W25 (zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP M8 noch nicht in der Diskussion) ist es möglich geworden, das Verkehrssystem des BP M8 an das Verkehrssystem des BP W25 anzugliedern. Dies führt zu Verschiebungen der Grenzen zwischen den Mischgebietsflächen und den Verkehrsflächen.

Durch das parallel laufende Umlegungsverfahren ist es notwendig geworden, geringfügige Flächen zusätzlich in das Plangebiet des BP M8 aufzunehmen. Diese werden zu 100% ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Die im rechtskräftigen BP festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung diene der öffentlichen Erschließung für alle Verkehrsarten. In der Fassung der 2. Änderung des BP werden analog zum BP W25 eine Verkehrsfläche (öffentliche Erschließung für alle Verkehrsarten) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für Fußgängerverkehr zulässig) festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht gleichzeitig die Ringerschließung für einzelne Versorgungsmedien im öffentlichen Raum.

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung des BP nicht geändert. Es erfolgt lediglich die Änderung von Gebietsgrenzen. Der mit der 1. Änderung des BP als SO „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesene Bereich ist von der 2. Änderung des BP M8 nicht betroffen.

MI: $8.677 \text{ qm} \times 0,2 + 8.677 \text{ qm} \times 0,1$ (zulässige Überschreitung nach § 19(4) BauNVO) =	2.603 qm
Verkehrsflächen $(813 \text{ qm} + 133 \text{ qm}) \times 0,6 =$	568 qm
Summe Versiegelung Änderungsbereich	3.171 qm

Dies entspricht ca. den Ausweisungen im rechtskräftigen BP M8 + die in den Plangebietsbereich aufgenommenen Flächen.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 87 der BbgBO durch die 2. Änderung des BP nicht geändert.

Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen ist im rechtskräftigen BP M8 nicht erfolgt. Dies wird durch die 2. Änderung des BP nicht geändert.

Wald

Waldflächen sind vom Planverfahren nicht betroffen.



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Das im BP M8 im Änderungsbereich ausgewiesene Verkehrssystem wird durch die 2. Änderung des BP hinsichtlich des Anschlusses an das bestehende Verkehrssystem außerhalb des BP-Gebietes verändert. Im rechtskräftigen BP erfolgt eine Anbindung an die Krügersdorfer Chaussee (B246). Diese Anbindung wird mit der 2. Änderung des BP M8 aufgegeben. Nunmehr wird im BP eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen des BP W25 (Stand 1. Änderung) vorgenommen. Da am Endpunkt der Verkehrsanlage im BP M8 wiederum eine Wendeanlage ausgewiesen wird, ist mit einer Verkehrsbelastung analog zum rechtskräftigen BP (nur Zielverkehr) zu rechnen.

Durch die Änderung des BP kann gleichfalls der im rechtskräftigen BP ausgewiesene Ein-/Ausfahrtsbereich „c“ entfallen.

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für den Fußgängerverkehr zugelassen) erfolgt jedoch für Fußgänger eine Anbindung des MI des BP M8 an die Hauptstraße (u.a. kurze fußläufige Verbindung aus dem Plangebietsänderungsbereich an den nahegelegenen Discounter).

Gleichzeitig können durch diese Trasse Verbindungen der Medienschließung vom BP W25 über den BP M8 bis an die vorhandenen Systeme in der B 246 hergestellt werden.

Ver-/Entsorgung

Durch die 2. Änderung des BP ergibt sich für die medientechnische Erschließung des Plangebietes die Anbindungsmöglichkeit sowohl Richtung BP W25 als auch zur B246. Ringschlüsse werden möglich. Bislang ist der innere Bereich des MI unerschlossen.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet des Änderungsbereichs des BP Nr. M8 anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem, das über den BP hinaus Niederschlagswasser ableitet, eingeleitet werden. Die im Verfahren zum BP W25 (rechtskräftig seit 2020) gefundene Lösung (Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur im Osten im Plangebiet zu erstellenden Versickerungsanlage; die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in dieses System wird bei Nachweis, daß die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht oder nur teilweise möglich ist in der nachgewiesenen notwendigen Größenordnung zugelassen) kann durch die 2. Änderung des BP M8 nun auch für diesen genutzt werden.

3.1.3 Emissionen

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch die 2. Änderung zum BP nicht geändert, da sich die Rahmenbedingungen für den Immissionsschutz nicht geändert haben (Emissionsquellen, schutzwürdige Gebietsausweisungen).

Stellungnahme des *Landesamtes für Umwelt (LfU)* im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des BP M8:

- **Sachstand** - Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ der Stadt Beeskow soll der östliche Teilbereich des Plangebietes verkehrstechnisch an das Bebauungsplangebiet „Wohnen Am Mühlenberg“ angeschlossen werden.



- **Stellungnahme:** Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. M 8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ der Stadt Beeskow keine Bedenken. Den Aussagen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planänderung in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft (Kap. 3.1.3 und 3.1.4, III. 1) kann gefolgt werden.

3.1.4 Umweltbelange

Die Stadt Beeskow hat sich entschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des BP auf der Grundlage des § 13a BauGB durchzuführen (Grundlage und Zulässigkeit des Beschlusses ist Abs. 1.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“ zu entnehmen). Auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes/ der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe als zulässig. Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Durch die 2. Änderung des BP ergeben sich nur geringfügige Änderungen in der Bilanzierung der Schutzgüter, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. So ist

- Für das Schutzgut *Boden* erfolgt durch die Vergrößerung des Plangebietes um ca. 623 qm eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 187 qm. Die Flächenanteile von MI und Verkehrsfläche im Änderungsbereich (ohne die zusätzlichen Flächen) unterscheiden sich nur unwesentlich vom rechtskräftigen Plan.
- Für das Schutzgut *Mensch* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *Landschaftsbild* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *Flora/ Fauna* ergeben sich nur geringfügige Veränderungen durch die Entwicklung seit Rechtskraft des Planes. U. a. haben in der jüngsten Vergangenheit mit Entwicklung des benachbarten Discounters erhebliche Erdbewegungen im Änderungsbereich stattgefunden. Die bislang abgesicherten Kompensationsmaßnahmen bleiben bestehen.
- Für das Schutzgut *Wasser* ergeben sich keine Veränderungen. Zur Behandlung des Niederschlagswassers ergeben sich mit der Anbindung an den BP W25 bessere Bedingungen.
- Für die Schutzgüter *Klima/ Luft* ergeben sich keine Veränderungen.
- Für das Schutzgut *kulturelles Erbe* ergeben sich keine Veränderungen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M8 in der Fassung der 2. Änderung sind nach wie vor aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow entwickelbar. Die mit der 1. Änderung des BP M8 durchgeführte 63. FNP-Änderung hat keinen Einfluß auf den als MI ausgewiesenen Bereich des BP M8.

(s. auch Abschnitt I.3.1 „Flächennutzungsplan“)



III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

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

Emissionen

Durch die 2. Änderung des BP M8 ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der im Verfahren zur Aufstellung des BP M8 (einschl. 1. Änderung) betrachteten Auswirkungen der Emissionen aus dem Umfeld (B 246, Nahversorger westlich des Änderungsbereichs). Die Festsetzungen des BP M8 hinsichtlich des Immissionsschutzes werden durch die 2. Änderung des BP nicht geändert.

Durch das Vorhaben selbst (Festsetzungen des BP M8) werden auch nach der 2. Änderung des BP keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der Nachbarnutzungen und den gesetzlich zulässigen Rahmen hinausgehen.

Regenwasser

Der Änderungsbereich ist nicht an ein überörtliches Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums und über geplante Sickerbauwerke im Plangebiet des benachbarten BP W25 (Sickermulden entlang der Straßen, Regenwasserrückhaltebecken einschl. Versickerung im Südwesten des Plangebietes des BP W25) versickert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Änderungsbereichs des BP M8 ist durch die Lage an der Krügersdorfer Chaussee, durch vorhandene Medien in dieser Straße sowie durch die neue Anschlußmöglichkeit an den Verkehrsraum des BP W25 (1. Änderung) grundsätzlich gesichert. Durch das Anlegen neuer Verkehrswege und daran anliegender Grundstücke ist es notwendig, neue Versorgungsleitungen (einschließlich Hausanschlüsse) zu verlegen. Dies wird durch die 2. Änderung des BP nicht grundsätzlich verändert. Lediglich durch den Anschluß des BP M8 an die Nord-Süd-Verkehrstrasse des BP W25 ergeben sich hier Anpassungen.

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

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die 2. Änderung des BP M8 wird planerisch eine Anbindung an das Verkehrssystem des BP W25 hergestellt.

Eine verkehrliche Anbindung des MI für Kfz an die Krügersdorfer Chaussee ist somit nicht mehr notwendig.

Durch ausgewiesene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (nur für Fußgänger zugelassen) wird eine kurze fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet Bereich MI an die Hauptstraße und Versorgungseinrichtungen (nahegelegener Discounter) geschaffen.



3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren der 2. Änderung des BP M8 wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes/ der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe als zulässig.

Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, Verzicht auf den Umweltbericht nach § 2 a und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; Verzicht auf die Anwendung des § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde).

Aufgrund der 2. Änderung des BP ergeben sich lediglich für das Schutzgut *Boden* geringfügige Veränderungen durch die geringe Ausweitung des Plangebietes verursacht durch das parallel laufende Umlegungsverfahren in diesem Bereich.

Der Änderungsbereich des BP ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, grenzt auch nicht an solche an.

Zur Bewertung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) ergeben sich durch die 2. Änderung des BP keine Neubewertungen. Das Verfahren zur Aufstellung des BP M8 in der Fassung der 1. Änderung ist erst mit Inkrafttreten am 17.02.2017 beendet worden. Im Anschluß an die 1. Änderung des BP M8 ist der Bau des Nahversorgers im Bereich des SO erfolgt. Dies hatte auch im Bereich des MI Auswirkungen (Erdbewegungen).

Waldumwandlung

Der Änderungsbereich des BP M8 besitzt keine Waldflächen, für die eine Waldumwandlung notwendig wäre.

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Änderungsbereich (rechtskräftige Fassung)

Fläche Änderungsbereich 10.264 qm

Davon:

- Mischgebiet 8.677 qm
- Verkehrsfläche 813qm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 133qm

Geplante Nutzungen

Mischgebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Da das Verfahren zur 2. Änderung des BP M8 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ergeben sich durch die 2. Änderung keine neuen Kompensationsmaßnahmen. Die im Rahmen des Verfahrens zum BP M8 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen.



Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit dem Beginn der Entwicklung im Bereich der Planänderungen ist unmittelbar nach Rechtskraft der 2. Änderung des BP M8 2021 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch die Stadt Beeskow getragen.

IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)



Anlage (1) - Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht für die Baumaßnahme WG Ostkreuz, Ingenieurbüro Bauer GmbH, Cottbus, 20.07.2020

