

Stadt Beeskow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ 1. Änderung



Auftraggeber:

Hannemann Pro-
jektentwicklungs-
gesellschaft mbH
In Abstimmung
mit
Stadt Beeskow
Fachbereich I

Siemensdamm 43-44
13629 Berlin

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt - BA 2020-90-1-A

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

Bearbeitungsstand:

November 2016

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
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

 - IV. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Planteil:** Bebauungsplanänderung
- Anlagen:** Umweltbericht
Artenschutzbeitrag



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“

(Gemarkung Beeskow,

Flur: 14

Flurstück: 115 tlw., 117 tlw.)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung des BP M8 ist eine beabsichtigte Änderung zur Aufteilung der zulässigen Verkaufsraumflächen im Plangebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Jahr 2008 rechtskräftig geworden. Seitdem gab es mehrere Versuche einen Verbrauchermarkt auf dem bautechnisch anspruchsvollen Gelände zu etablieren. Da der Beeskower Siedlungsbereich östlich der Spree direkt an die Hauptsiedlungslage (Zentrumsbereich) nur über eine Brücke angebunden ist und östlich der Spree für die Nahversorgung der Einwohner keine Angebote vorhanden sind, hat sich die Stadtverordnetenversammlung entschlossen, dem Antrag des nunmehrigen Investors zu folgen, die Verkaufsraumfläche für den Discounter zu vergrößern, ohne die bereits im rechtskräftigen BP festgesetzte maximale Verkaufsraumfläche im Plangebiet zu überschreiten. Der Discounter behält damit seine festgeschriebene Nahversorgerfunktion für den Siedlungsbereich östlich der Spree und erreicht keine überregional bedeutsame Größenordnung.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,69 ha.

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 bereits aufgegeben. Weitgehend ist dafür gesorgt worden, dass die Flächen von Gehölzaufwuchs freigehalten wurden (zeitweilige Beräumungen). Aktuell ist vor Ort jedoch ein aufgellassener Charakter des Geländes zu konstatieren.

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 die Siedlungsgrenze darstellt.

Diese Situation hat sich seit der Aufstellung des BP M8 2007/ 2008 nicht wesentlich geändert. Jedoch haben sich in der Zeit seit 2008 in der Vegetation Veränderungen eingestellt (Beräumungen und Aufwuchs).

2.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt durch die Brachenlandschaft im Plangebiet (teilweise mit Gehölzen und durch große Höhenunterschiede geprägt) 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 im 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 ein Bereich mit geringfügiger Bebauung, meistens kleine Baukörper, und Gartennutzungen an. Südlich der Trasse Am Mühlenberg sind östlich der Friedländer Chaussee keine bauliche Anlagen vorhanden. Hier erfolgt eine intensive Ackernutzung.

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.

In den Randbereichen des Plangebietes sind Ableitungsrinnen für das Niederschlagswasser vorhanden, die auf Grund der Situation (Schichtenwasser) in ihrer Funktion auch erhalten werden müssen.

Das Planareal 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
- Von Gartengrundstücken mit Bungalowbebauung, sowie einer aufgegebenen Handelseinrichtung, ferner von Ackerflächen im Süden

Fotos Bestand April 2016





Krügersdorfer Chaussee



Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP M8 liegt zentral im östlichen Siedlungsbereich von Beeskow (östlich der Spree).



Bild – Lage Änderungsbereich BP M8 im Siedlungsraum Beeskow

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung (Kfz) des Plangebietes 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 rechtskräftige BP legt Zufahrten zu den beiden genannten Straßen fest, die mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt sind. Diese Festsetzungen legen sowohl die Ge-



ometrie der Zufahrten, als auch deren Nutzungen fest (z.B. lediglich als Zufahrt für den Anlieferungsverkehr).

Der Schutz der Alleebäume im Bereich der festgesetzten Zufahrt „A“ ist durch den Alleestatus gesichert. Die Bäume sind „Bestandteil“ der Friedländer Chaussee und obliegen damit der Behandlung durch den Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenwesen). Eine Entfernung ist nicht vorgesehen, deshalb wird auch nur die Einfahrt in diesem Bereich für den Zulieferungsverkehr gestattet. Die Ausfahrt ist aufgrund der unzureichenden Sichtdreiecke durch die Bäume nicht möglich (s. Festsetzung im BP).

Für den Änderungsbereich sind 2 Zufahrten im BP festgelegt. Die Zufahrt zur Friedländer Chaussee ist nur als Einfahrt für den Anlieferungsverkehr zugelassen.

vorhandene Medien:

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

Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 18.03.2008)

- im Plangebietsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
- die Aufwendungen der Deutschen Telekom sollten bei der Verwirklichung des BP so gering wie möglich gehalten werden.
- es wird darum gebeten, fachliche Hinweise zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen in die Begründung des BP aufzunehmen (Trassenbreiten, Baumpflanzungen, Beschädigungsvermeidung), Beachtung der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG
- zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich (Verweis auf die Möglichkeit der koordinierten Erschließung)

Dies ist durch die Stellungnahme vom 26.05.2016 bestätigt worden.

e-on I e.dis (Stellungnahme vom 31.03.2008)

- Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Für notwendige Umverlegungen wird eine rechtzeitige Beantragung erbeten (Bestandspläne wurden übergeben). Für den Anschluß an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird eine rechtzeitige Beantragung benötigt (Aufzählung des Inhaltes der Antragsunterlagen).

Dies ist im Grundsatz durch die Stellungnahme vom 24.05.2016 bestätigt worden.

- Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.
- An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Stromversorgungsanlagen, welche bei den weiteren Planungen zu beachten sind. (Bestandspläne sind der Stellungnahme beigelegt)

Wasser- u. Abwasserzweckverband Beeskow und Umland (Stellungnahme vom 09.04.2008)

- Die Erschließung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser kann sowohl in der Krügersdorfer als auch in der Friedländer Chaussee erfolgen. Eine gemeinsame Trassenführung (TW, AW) wäre von Vorteil.

In der Stellungnahme vom 19.05.2016 wie folgt ergänzt worden:

- Abwasser – der Abwasseranschluß kann von der Krügersdorfer Chaussee als Freigefälleleitung hergestellt werden. An der Grundstücksgrenze ist ein Übergabeschacht erforderlich.



derlich. Sollte der Abwasseranschluß am Friedländer Berg notwendig werden, so ist durch den Grundstückseigentümer ein Hauspumpwerk auf eigene Kosten zu errichten und zu betreiben,

- Trinkwasser – die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser ist von der Straße Friedländer Berg vorgesehen. Entsprechend Anlage B Punkt 8.3 der Trinkwasserversorgungssatzung des Zweckverbandes ist bei einer Länge von mehr als 20 m Hausanschlußleitung an der Grundstücksgrenze zwingend ein Wasserzählerschacht auf Kosten des Grundstückseigentümers als Übergabepunkt zu errichten.
- Planungen für zukünftige Maßnahmen im Bereich des BP-Gebietes gibt es von Seiten des Zweckverbandes nicht.

EWE AG (Stellungnahme vom 12.03.2008)

- gegen die Planung bestehen keine Bedenken
- Hinweise zur Verlegung der Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen, Oberflächenbefestigungen; ein Plan mit den vorhandenen Leitungen wurde übergeben

Regenwasserentsorgung

Das im Plangebiet und so auch das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann teilweise über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Im städtebaulichen Vertrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich MI 1 (jetzt SO) eine Ableitung von maximal 4 l/s Niederschlagswasser in das kommunale Regenwassersystem (mit Einleitung in die Spree) fixiert worden. Dies wird beibehalten. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück der Versickerung zuzuführen. Entsprechend sind im Bereich SO ggf. technische Vorkehrungen (Sickerbauwerke) für die Versickerung vorzusehen. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree zu beantragen, da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung nach Brandenburgischem Wassergesetz darstellt.

2.4 Natur und Landschaft

Bezüglich der Aussagen zu Natur und Landschaft ergeben sich im Zusammenhang mit den Festsetzungen der 1. Änderung des BP M8 keine erneuten notwendigen Untersuchungen. Durch inzwischen vergangene Zeit seit Inkraftsetzung des BP 2008 konnten sich jedoch unterschiedliche Sukzessionsstadien – Offenflächen unterschiedlicher Ausprägung sowie verschiedene Gehölzstufen entwickeln. Dieser Aspekt als auch die Frage, inwieweit die Unge-störtheit Lebensräume für Tierarten hervorgebracht hat, die dem gesetzlichen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen, wird im Umweltbericht bzw. im Artenschutzbeitrag (s. Anlage zur Begründung) behandelt.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt auf der Basis der Festsetzungen des BP M8. Für den Änderungsbereich (vormals MI 1, jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“) bedeutet dies konkret die Entwicklung eines Discounters (Nahversorger). Dabei werden alle bestehenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen BP beibehalten bis auf die Festsetzung zur Aufteilung der Verkaufsraumfläche.

Diese Entwicklung ausgehend vom seinerzeitigen Bestand und einer Bewertung der Entwicklung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter wurde bei der Aufstellung des BP M8 vorgenommen. Die Aktualisierung bezüglich der aktuellen Zustände erfolgt im Umweltbericht (s. Anlage). Die Grundzüge der Planung werden real jedoch nicht berührt.

2.5 Altlasten

Es gibt es 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 wird durch die Stellungnahme des Landkreises, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 06.06.2016 bestätigt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Privateigentum des aktuellen Investors für den Verbrauchermarkt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in verschiedenen Flächenkategorien dar. Entlang der beiden Bundestrassen (straßenbegleitend) ist ein ca. 40 m breiter Streifen als Mischbaufläche eingetragen. Parallel zur Krügersdorfer Chaussee schließt sich daran eine Wohnbaufläche an. Das Plangebiet des BP M8 und damit auch der Bereich der 1. Änderung ist damit als Baufläche im FNP ausgewiesen.

Die Mischbaufläche entlang der Friedländer Chaussee endet an der Trasse „Am Mühlberg“. Die Mischbaufläche entlang der Krügersdorfer Chaussee endet an der Wohnbaufläche am Siedlerweg. Die Wohnbaufläche ist beidseitig des Siedlerweges eingetragen.

Die Fläche südlich des Plangebietes, die nicht als Mischbaufläche eingetragen ist, ist als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingarten, ausgewiesen. Jenseits der vorgenannten Flächen (Richtung Osten und Süden) schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die Flächen im Kreuzungsbereich gegenüberliegend zum Plangebiet sind ebenfalls als Mischbauflächen ausgewiesen. Diese Ausweisungen erstrecken sich weit über die Plangebietsgrenzen des BP Nr. M8 hinaus.

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.



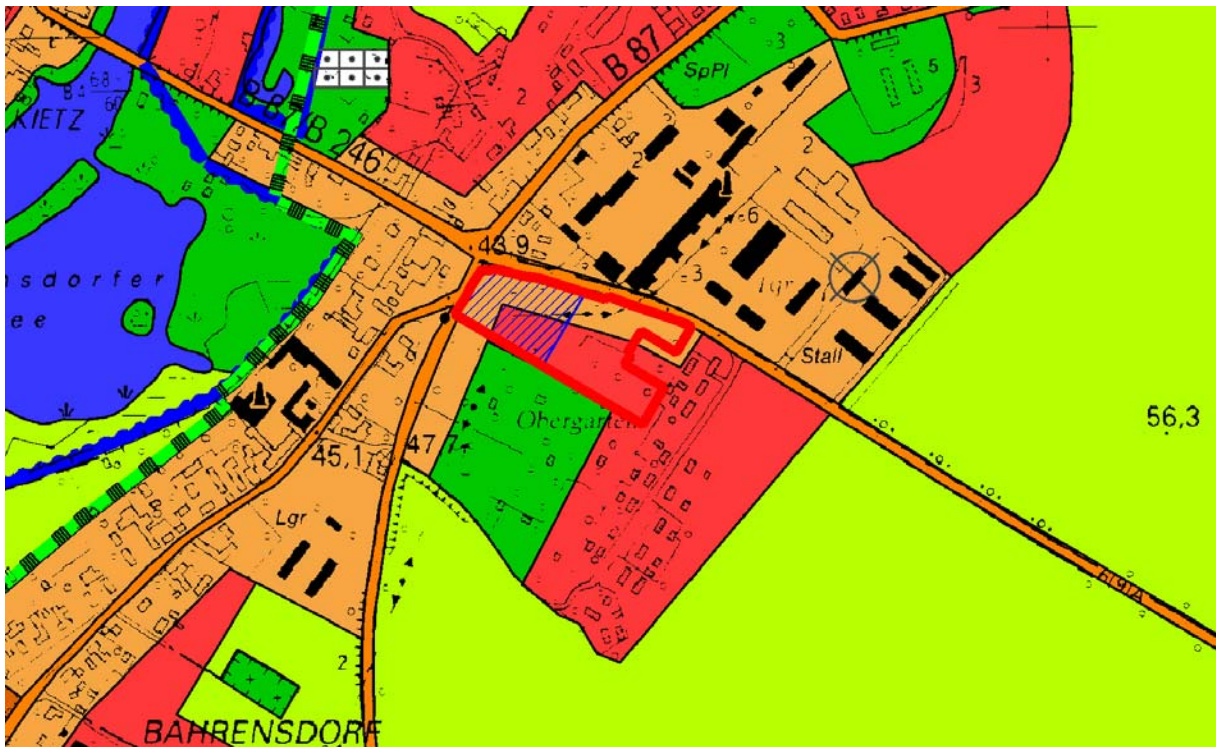


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung = Plangebiet BP M8, blaue Schraffur = Bereich 1. Änderung)

Durch die Änderung der Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Änderungsbereich wird die im MI/ WA zulässige maximale Verkaufsraumfläche für Discounter überschritten, eine Ausweisung des Bereichs als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird im BP notwendig. Die Planungsabsichten der Kommune stimmen jedoch durch die Festsetzung eines Nahversorgers für den Änderungsbereich mit den Planungsabsichten des rechtskräftigen FNP der Stadt Beeskow überein. Aufgrund der notwendigen Ausweisung eines Sondergebietes für den Bereich des Discounters aufgrund der Größe der Verkaufsraumfläche ist jedoch ein parallel durchzuführendes Änderungsverfahren zum FNP mit dem Ziel der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Handel“ notwendig.

3.2 Übergeordnete Planungen

FFH

Das Plangebiet 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.

LSG

Das Plangebiet 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 Plangebiet und LSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.



NSG

Das Plangebiet 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 Plangebiet und NSG befindet sich jedoch ein Siedlungskörper.

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.

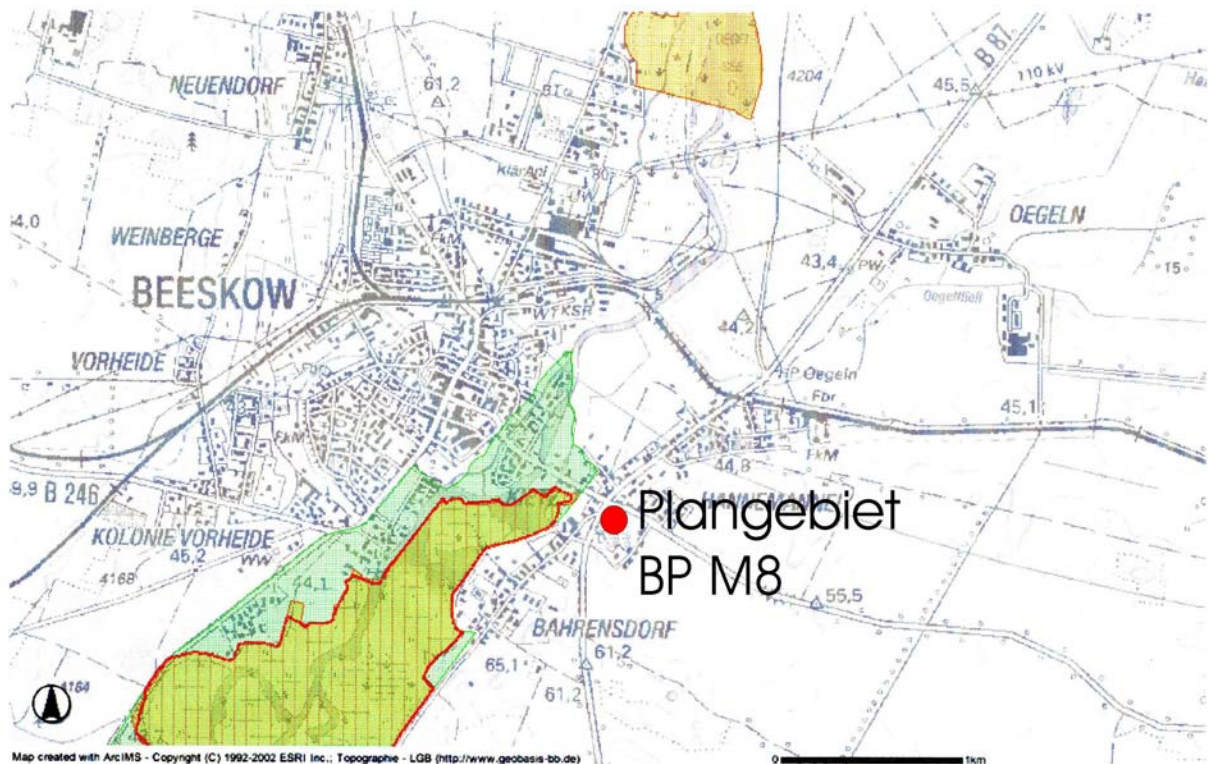


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP M8 zu den Schutzgebieten (grün – LSG, orange – FFH, rot – NSG)

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 Besiedelung dar. Es wird deshalb seitens der Denkmalschutzbehörde eine archäologische Bestandsanalyse für erforderlich gehalten (zunächst oberflächige Prospektion des Areals).



Dieser Aspekt wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Da die 1. Änderung des BP lediglich die Festsetzung zur Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Plangebiet zum Inhalt hat, ändert sich die Situation bezüglich der Problematik Bodendenkmale nicht.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Der Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz hat in seiner Stellungnahme vom 06.06.2016 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Denkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (24.05.2004) aufmerksam gemacht – Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle/-bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 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. Funde sind abgabepflichtig.
- Baudenkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Am 08.05.2008 erfolgte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. M8 durch die Stadtverordnetenversammlung Beeskow. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Beeskow am 02.06.2008 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

In den darauffolgenden Jahren sind mehrere Ansätze gescheitert, das Plangebiet zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich daraufhin entschlossen, dem Antrag des gegenwärtigen Eigentümers der für den Einzelhandel vorgesehenen Fläche zu folgen und stimmt dem Änderungsverfahren zur Änderung der Aufteilung der Handelsfläche bei Beibehaltung der Obergrenze für Verkaufsraumflächen zu.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. M8, bislang als MI 1 ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt im Kreuzungsbereich Krügersdorfer Chaussee/ Friedländer Chaussee.

Das Plangebiet des BP M8 liegt östlich der Spree, hier wiederum im Siedlungsschwerpunkt des Siedlungsteils.



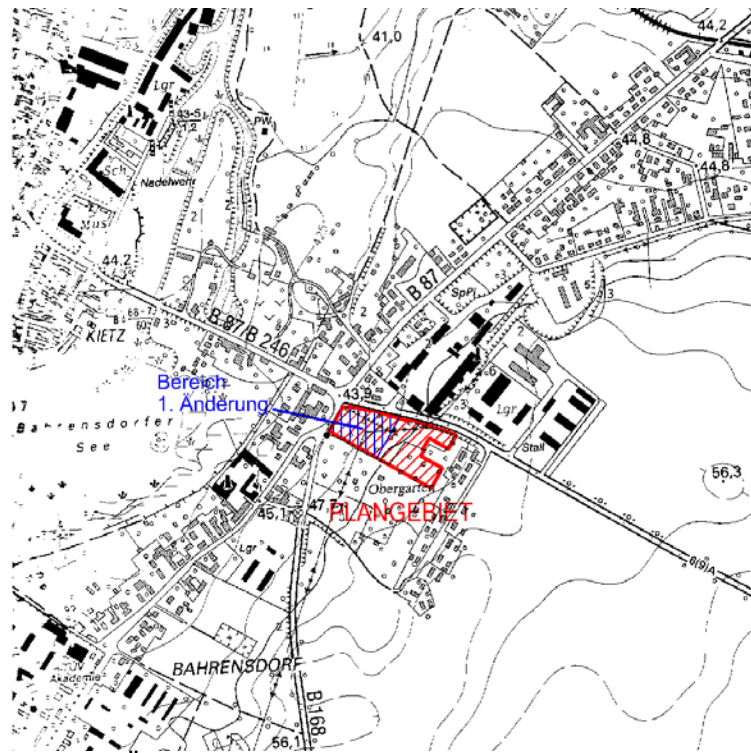


Bild – Bereich BP M8 und Änderungsbereich

1.2 Planverfahren

Für den am 08.05.2008 als Satzung beschlossenen und am 02.06.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplan (BP) Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“, soll eine 1. Änderung erfolgen.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung für den BP Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2016 gefasst worden.

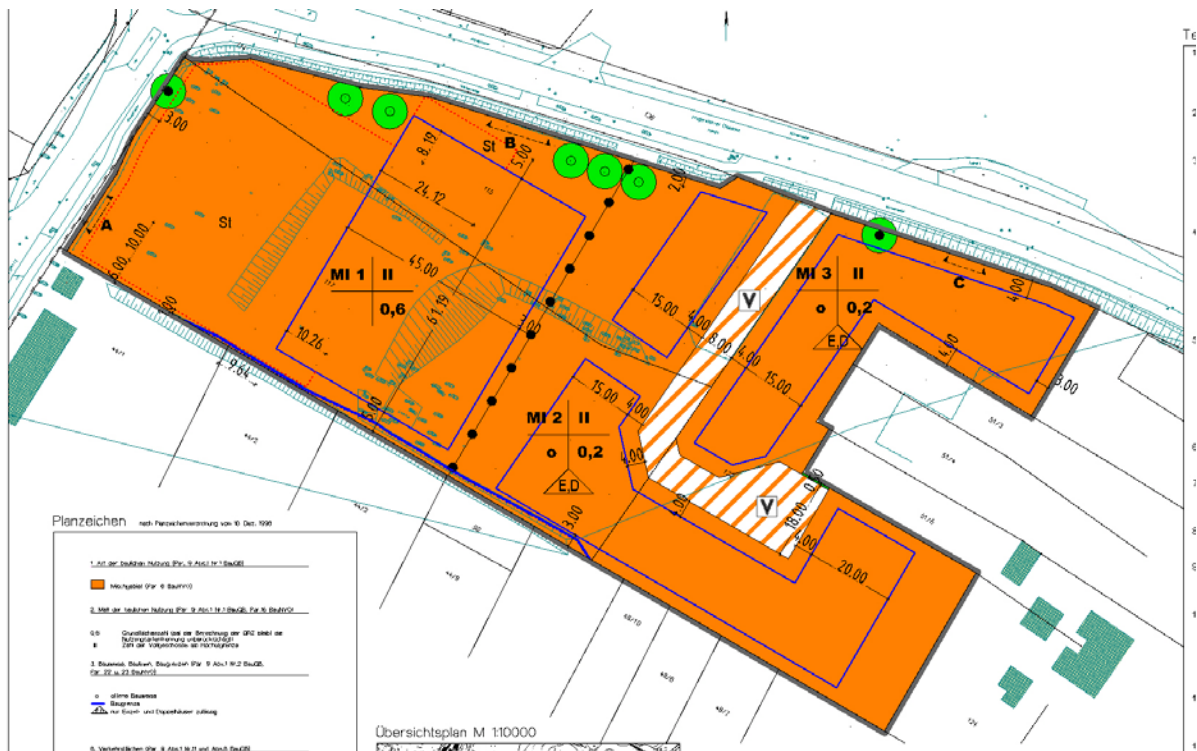


Bild – BP Nr. M8 Planzeichnung in seiner rechtskräftigen Fassung



Das von der 1. Änderung betroffene Areal befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes des BP M8.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung (Änderung der Aufteilung der Handelsfläche bei Beibehaltung der Obergrenze für die Verkaufsraumfläche und Beibehaltung aller sonstigen Festsetzungen) sind die Grundzüge der Planung nur marginal berührt. Der geplante Verbrauchermarkt für die Nahversorgung überschreitet durch die beabsichtigte Änderung des BP jedoch die im MI zulässige Größenordnung, wodurch eine Ausweisung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ notwendig wird. Die Nahversorgungsfunktion wird beibehalten.

Die Kommune hatte sich entschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat der Landkreis Oder-Spree folgende Stellungnahme abgegeben: 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.

Die Kommune schließt sich der Argumentation an. Entsprechend ist ein umfängliches Verfahren mit Umweltbericht durchzuführen.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016.

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

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 06.05.2016.

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 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.
- Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den BP die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Festsetzungen des BP ist ein großflächiger Einzelhandel geplant. Dieser unterliegt nach Anlage 1 Nr.18.8 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) wäre nur möglich, wenn die Vorprüfung nach § 3 UVPG ergibt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S. des UVPG zu erwarten sind. **(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. **(2a)**

- Um den Belangen des Baumschutzes Rechnung zu tragen, sind die 2 ortsbildprägenden Eichen entlang der Friedländer Chaussee zum Erhalt festzusetzen. **(2b)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG technische Bauaufsicht

Die Erschließung des Sondergebietes ist nicht nachvollziehbar geregelt. Der Einfahrtsbereich A ist nur für den Lieferverkehr zulässig. Bei Ausnutzung des Baufensters kann die Einfahrt B in Verbindung mit den notwendigen Pflanzungen nicht als Zufahrt zu den vorgesehenen Stellplätzen genutzt werden. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Ordnungsamt, SG Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es gegen die 1 Änderung des BP keine grundsätzlichen Einwände.
- Die Stadt Beeskow hat als Träger des örtlichen Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Diese ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind.
- Die geplante Stichstraße ist mindestens gemäß den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Bbg) zu errichten.

Landkreis Oder-Spree, Straßenverkehrsamt

Bezüglich der 1. Änderung des BP bestehen aus Sicht des Straßenverkehrsamtes keine Bedenken. Die Erschließung (verkehrliche Anbindungen) an der B168 und B 246 ist hierbei nicht betroffen. Der rechtskräftige BP legt Zufahrten zu den beiden genannten Straßen fest. Für die öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Gelände wie z.B. Zufahrten, Wege, Parkstände ist im Straßenverkehrsamt ein detaillierter Lageplan für die Festlegung eventueller Verkehrsregelungen vorzulegen.

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 städtischen 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.

Landesbetrieb Straßenwesen

- Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wird wie folgt Stellung genommen:
 - Das Plangebiet tangiert die B 168 sowie die B 246 innerhalb der Ortsdurchfahrt, deren Baulast der Landesbetrieb verwaltet.
 - Im Textteil (Punkt 2.3 Erschließung) wird ausgeführt, dass die Zufahrt zur Friedländer Chaussee nur als *Zufahrt für den Anliegerverkehr* zugelassen wird. Dies entspricht den Abstimmungen mit dem LS aus dem Jahr 2008. Im Gegensatz dazu steht in den Ausführungen der Anlage: Gegenüberstellung der Festsetzungen rechtskräftiger BP / 1. Änderung des BP Ziffer 10: „Die Nutzung der mit „A“ gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig“ Aus Sicht des Landesbetriebes ist eine Korrektur notwendig, da diese Aussage im Widerspruch zum Textteil Punkt 2.3 steht.
 - Berührungspunkte mit Planungen der Straßenbauverwaltung bestehen zur Zeit nicht.
- Unter Beachtung der vorgenannten Hinweise wird seitens des Landesbetriebes der 1. Änderung des BP zugestimmt. **(4)**

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Keine Einwendungen
- Keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können
- Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Reudnitz – Erlaubnis zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen, Rechtsinhaberin: Bayerngas AG. Derzeit existiert für das Feld ein zugelassener Hauptbetriebsplan für Aufsuchungstätigkeiten auf dem Gebiet der Stadt Beeskow. Es wird empfohlen, die Rechtsinhaberin mit in das Verfahren einzubeziehen. **(5)**
- Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht wird gem. Lagerstättenengesetz verwiesen.

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. **(6)**

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. **(7)**

Zu (1a) - 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. Desgleichen kann keine Berichtigung des FNP (Mischbaufläche zu Sonderbaufläche Zweckbestimmung Handel) erfolgen, sondern es muß ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

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 (nur ein Nahversorger ist zulässig) zu öffnen oder zukünftig die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Zu (2a) - 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. Entsprechend wird auch ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Entsprechend tel. Abstimmung mit der uNB liegt hier der Schwerpunkt auf Vögel (Gebüschbrüter, ggf. Baumbrüter).

Zu (2b) - Die beiden Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes und können somit im BP 08 nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Der Schutz der Alleebäume im Bereich der festgesetzten Zufahrt „A“ ist durch den Alleestatus gesichert. Die Bäume sind „Bestandteil“ der Friedländer Chaussee und obliegen damit der Behandlung durch den Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenwesen). Eine Entfernung ist nicht vorgesehen, deshalb wird auch nur die Einfahrt in diesem Bereich für den Zulieferungsverkehr gestattet. Die Ausfahrt ist aufgrund der unzureichenden Sichtdreiecke durch die Bäume nicht möglich (s. Festsetzung im BP).

Zu (3) - Die Darstellung im Plan wird so angepasst, dass die beiden Bäume am Standort nach wie vor zur Pflanzung festgesetzt werden, als auch die Zufahrt zu den Parkplätzen möglich ist.

(zu 4) - Die Festsetzung Nr. 10 „Die Nutzung der mit „A“ gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig“ ist Bestandteil des rechtskräftigen BP. Durch den Planungsfortschritt (Ausführungsplanungen und mehrere Baugenehmigungen, letztmalig 2013) ist der aktuelle Stand wie folgt: Der Bereich „A“ wird seitens des Landesbetriebes nur für die Einfahrt zugelassen. Begründung sind die unzureichenden Sichtdreiecke durch die zu erhaltenden Bäume rechts und links der Zufahrt. Die Festsetzung wird entsprechend eingeändert.

Zu (5) - Die Rechtsinhaberin des Erlaubnisfeldes Reudnitz wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Zu (6) und (7) - 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.



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 betrifft einen Teil des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen BP Nr. M8. bis auf die Art der baulichen Nutzung sollen keine weiteren Änderungen erfolgen. Es ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geplant. Für ein Sondergebiet ist neben der Angabe der Zweckbestimmung die Festsetzung zur Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind die Anlagenspezifische Verkaufsfläche nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen. Es ist eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Hierfür ist die Sortimentsliste des LEP B-B zugrunde zu legen. **(1a)**
- Es ist festgesetzt, dass im geänderten Bereich nur ein Lebensmitteldiscounter entstehen soll. Für gewöhnlich werden diese nur als eingeschossige Baukörper errichtet. Der vorhabenbezogene BP legt eine 2-Geschossigkeit fest (übernommen aus dem Ursprungsplan), die nicht begründet ist. Es wird empfohlen, für das SO-Gebiet eine max. Gebäudehöhe festzusetzen. **(1b)**
- Es soll im Sondergebiet eine Gebäudelänge größer 50 m zulässig sein (textl. Festsetzung 6). Dafür ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. **(1c)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte GRZ lässt eine Überbauung zu, die das ausgewiesene Baufenster nicht aufnehmen kann. Der Plan ist also hinsichtlich der gewählten GRZ nicht vollständig umsetzbar. **(1d)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

- Eingriffsregel – die Standorte für die Ersatzpflanzungen (E1) außerhalb des Plangebietes und der irrtümlich gefälltten Bäume sind der uNB nachzuweisen. Insgesamt wird wie bereits im Rahmen des vorangegangenen BP-Verfahrens eingeschätzt, dass der Anteil an Bäumen für die Parkplatzgestaltung zu gering ist. Im Umweltbericht wird zwar eine starke Eingrünung der Stellplätze angeregt, um die Wirkung der Konzentration auf das Stadtbild zu mindern, jedoch fehlen Festsetzungen hierzu im BP. **(2a)**
- Artenschutz – die Angaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind für die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung/Ausgleich zu allgemein.
- Im Einzelnen: insbesondere wurden die Angaben zu den vorkommenden Vogelarten sehr grob abgeschätzt. Zumindest hätten die an diesen Lebensraum gebundenen Arten aufgelistet werden müssen. Bäume mit Baumhöhlungen wurden nicht erfasst. Im vorliegenden Plangebiet handelt es sich um Brutvogelarten der Gehölz- und Siedlungsbiotope und halboffenen Lebensräume. Die hier anzutreffenden Arten brüten zumeist als Freibrüter in Bäumen oder Sträuchern, in einigen Fällen auch als Höhlenbrüter in Bäumen. Baubedingt gehen aufgrund der Flächeinanspruchnahme Lebensstätten dauerhaft verloren. Die Kohl- und Blaumeise sowie der Feldsperling sind Arten, die mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Lebensstätte (Nest) zurückkehren, demnach gilt der Lebensstätten-schutz gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG das ganze Jahr. Es kann nicht abschließend eingeschätzt werden, ob diese Arten auf angrenzende, unbesetzte Biotope ausweichen können. Aufgrund dessen sind Ersatzquartiere festzusetzen. **(2b)**
- Maßnahmen:



- 1) Im vorliegenden Siedlungsbereich sind mind. 10 Vogelnistkästen anzubringen.
- 2) Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Vegetationsstrukturen ist im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Der Baubeginn hat im direkten Anschluß an die Baufeldfreimachung zu erfolgen, um eine Wiederbesiedelung mit Brutvögeln zu vermeiden.
- 3) Der vereinzelte Altbaumbestand ist vor Baufeldfreimachung auf Baumhöhlen und möglichen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Die Begehung ist zu dokumentieren. Der Beleg ist der uNB vorzulegen. **(2c)**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind im Schreiben vom 03.06.2016 mitgeteilt worden. Im vorliegenden Entwurf sind keine Planungsabsichten ergänzt oder dahingehend geändert worden, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen würde. 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

Nach Sichtung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Hinweise aus der Stellungnahme vom 30.05.2016 zur Erschließung des Verbrauchermarktes eingearbeitet wurden. Somit bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Einwände.

E.DIS AG, Region Ost Brandenburg

- Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.
- Hinweis: An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Stromversorgungsanlagen, welche bei den weiteren Planungen zu beachten sind. (Bestandspläne sind der Stellungnahme vom Mai beigelegt)

Bayerngas GmbH

Die Planungen der Bayerngas GmbH sind von der BP-Änderung nicht tangiert.

Zu (1a) - Im BP ist eine textliche Festsetzung (Nr. 5) enthalten: „Im **Sondergebiet** ist **nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger - mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente)** mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig. Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im **Sondergebiet** zulässig.“ Damit ist bereits die Zweckbestimmung benannt. Zur weiteren Konkretisierung wird die Festsetzung entsprechend Sortimentsliste des LEP B-B wie folgt ergänzt (Ergänzung = blau): „Im **Sondergebiet** ist **nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger - mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente)** mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig. **Dabei sind folgende Sortimente zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Textilien, Bekleidung. Schuhe und Lederwaren, Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Heimtextilien, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Pflanzen und Saatgut, Zoologischer Bedarf, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sport- und Campingartikel.** Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im **Sondergebiet** zulässig.“ Damit ist keine Inhaltliche Änderung verbunden, da in der Aufzählung die bekannten Sortimente eines üblichen Lebensmitteldiscounters/ Nahversorgers wie bereits festgesetzt, enthalten sind. Aufgrund der Stellung-



nahme der GL wurde bereits in den Entwurf zur 1. Änderung des BP die Festsetzung „mind. 75% nahversorgungsrelevante Sortimente“ aufgenommen.

Zu (1b) - Im Bereich des Baufeldes bestehen im Bestand erhebliche Höhenunterschiede (mehr als 5m). Die max. Gebäudehöhe kann nur auf der Basis der absoluten Höhe (über NHN) festgesetzt werden. Hier soll der Bauausführung in gewissem Rahmen eine Flexibilität zugestanden werden, indem nicht z.B. die untere Höhe des Plateaus als Basishöhe + z.B. 10 m als max. Gebäudehöhe festgesetzt wird. Gleichzeitig ermöglicht die Höhenentwicklung auf dem Grundstück in Abweichung der „üblichen“ Ausführung eines Lebensmitteldiscounters Nebenfunktionen (z.B. Büro-, Sozialräume) in ein 2. Geschoß zu legen. Da die Festsetzung **max. 2 Vollgeschoße** ausweist und nicht **zwingend**, kann auch ein „üblicher“ Lebensmitteldiscounter mit 1 Vollgeschoß angeordnet werden. Die Festsetzungen bleiben wie in Entwurf zur 1. Änderung des BP dargestellt.

Zu (1c) - mit der Festsetzung Nr. 6 ist die abweichende Bauweise bereits festgeschrieben. In Ergänzung dazu wird in die Nutzungsschablone „a“ für abweichende Bauweise aufgenommen. Dies ist keine inhaltliche Änderung.

Zu (1d) - Die GRZ beinhaltet sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück, d.h. auch Nebenanlagen und Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) BauNVO). Sie muß nicht innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen Fläche ausgefüllt sein, d.h. die GRZ kann größer sein als die durch Bauflächen ausgewiesene Fläche. (Davon unbenommen ist die zulässige Überschreitung der GRZ durch die in Satz 1 § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird - um 50%). Gerade bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen benötigen Stellplatzanlagen und das Gebäude der Einrichtung ähnlich große Flächen. Da das Gebäude trotzdem in seiner Lage fixiert werden soll, ergeben sich die Festsetzungen wie im BP ausgewiesen. Eine Änderung der Festsetzungen ist folglich nicht notwendig.

Zu (2a) - Die Ersatzpflanzungen werden im städtebaulichen Vertrag fixiert und die Umsetzung der uNB nachgewiesen. (Eine Änderung der Ersatzleistungen durch die 1. Änderung des BP erfolgt nicht, da sich die Bilanzen durch die 1. Änderung nicht verändern.)

Neben den in der Planzeichnung (Änderungsbereich) festgesetzten Bäumen (4 Stück neu + 1 Erhalt) sind lt. textlicher Festsetzung Nr.15 15 Bäume zu pflanzen, so dass in der Summe 20 Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen vorhanden sein werden. Im vorangegangenen Verfahren wurde aufgrund der seinerzeitigen Stellungnahme der uNB bereits eine Erhöhung um 5 Bäume in der Abwägung vorgenommen. Dies bedeutet im Schnitt je 150qm/1 Baum vor der durch Baugrenzen ausgewiesenen Fläche. Eine weitere Erhöhung der Zahl der zu pflanzenden Bäume erscheint nicht sinnvoll. Von einer Änderung der Festsetzung wird abgesehen.

Zu (2b) - Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur 1. Änderung (Entwurf) besteht aus 3 Teilen – (a) der Fachbeitrag selbst (Beschreibung der Situation vor Ort mit abschließendem Fazit) – (b) Anlage 1 Schreiben von Herrn Hartmut Haupt NABU Kreisverband Beeskow zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigung von Brutvogelarten → max. 2 bis 3 Brutvogelreviere, die Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung wird als gering eingeschätzt – (c) Anlage 2 „Artenschutzprüfung Fauna“ → potentielles Vorkommen einer Art im Untersuchungsraum, Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben, Nachweis oder Ausschlussgründe für die Art (u.a. Vogelarten). Altbäume mit Höhlungen sind spätestens seit 2008 im Änderungsbereich nicht mehr vorhanden.

Zu (2c) - Die von der uNB vorgeschlagenen 3 Maßnahmen werden akzeptiert und im städtebaulichen Vertrag fixiert.

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

Die Stadtverordnetenversammlung kann somit den Bebauungsplan Nr. M8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“ 1. Änderung als Satzung beschließen.



2. Intention des Planes

Mit der 1. Änderung des BP M8 soll für einen Bereich im Westen des Plangebietes des BP M8 eine Festsetzung zur Aufteilung der Handelsfläche im MI 1 aufgehoben werden. Alle anderen Änderungen im Plan resultieren hieraus, haben jedoch keine inhaltliche Änderung zur Folge.

Die wesentlichen Planinhalte des rechtskräftigen BP bleiben unverändert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Die 1. Änderung des BP Nr. M8 hat inhaltlich nur eine Änderung zum Ziel.

Mit der 1. Änderung soll die textliche Festsetzung Nr. 5 mit folgendem Wortlaut:

„Im Plangebiet ist in der Summe eine max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig. Dabei wird folgende Aufteilung der Verkaufsraumfläche festgesetzt: 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil - max. 800 qm Verkaufsraumfläche; sonstige Verkaufsraumflächen - max. 340 qm (als jeweils selbständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne 3.5.1 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10.07.07). Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im MI1 im Erdgeschoß zulässig. Wohnnutzungen sind im MI 1 nicht zulässig.“

geändert werden in:

„Im Sondergebiet ist nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger - mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig. Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im Sondergebiet zulässig.“

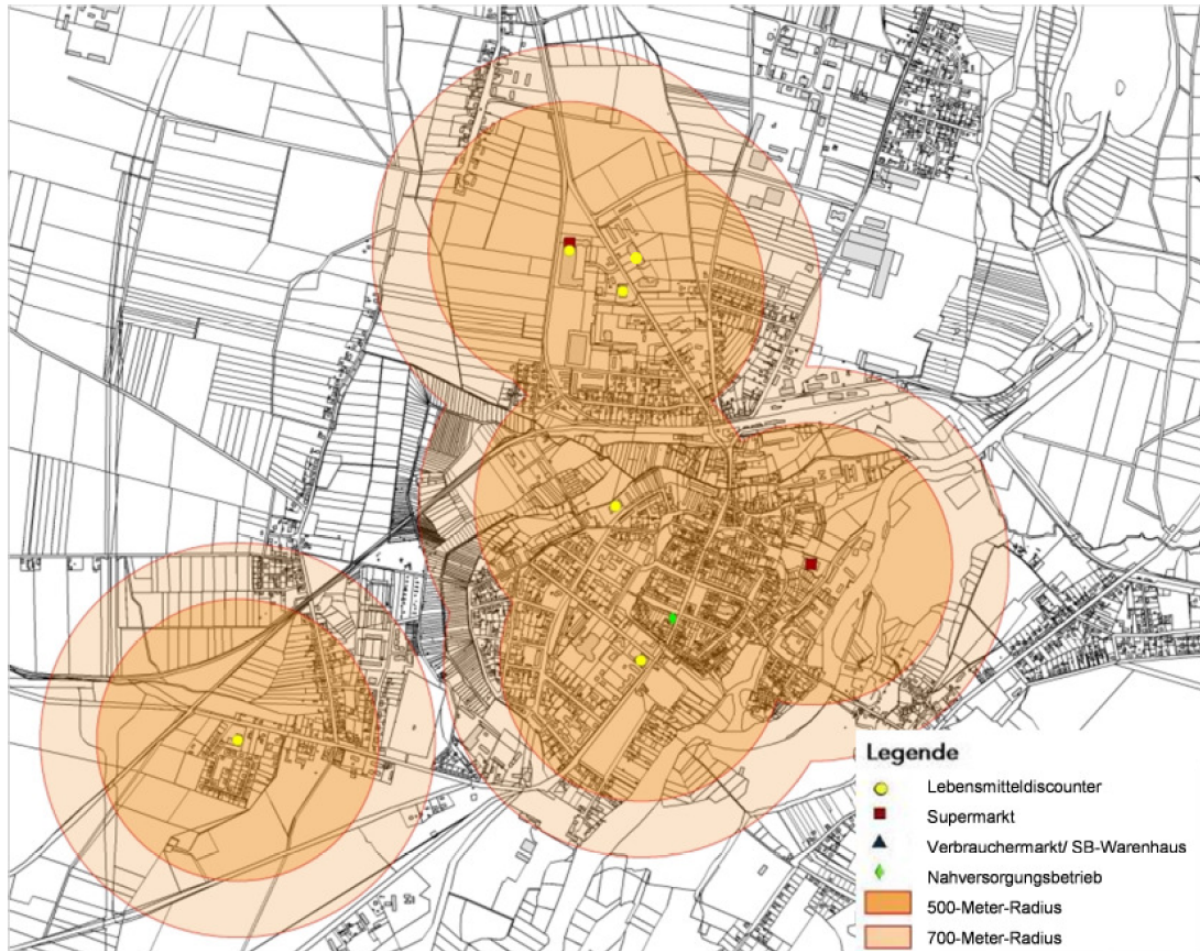
Die daraus resultierende Änderung vom MI in SO ist der nunmehr möglichen Größenordnung des Discounters geschuldet, der die zulässige Größe für MI überschreitet. Eine Änderung der maximal zulässigen Verkaufsraumfläche im Plangebiet/ im vormaligen MI 1 ist mit der 1. Änderung des BP nicht verbunden. Der Passus „mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente“ ist aufgrund der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Absicherung des Nahversorgerstatus eingefügt worden.

Die Stadt Beeskow hält nach wie vor an diesem Nahversorgungsstandort fest. 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 voneinander getrennt sind. Durch die Änderung des BP 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.



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).

Die sonstigen Änderungen in den textlichen Festsetzungen (s. auch Anlage – Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen rechtskräftiger BP / 1. Änderung des BP) sind keine inhaltlichen Änderungen, sondern sichern, dass die vormals für das MI 1 gültigen Festsetzungen auch im SO gelten.

Die Festsetzung Nr. 10 – „Im Plangebiet sind **Richtung Krügersdorfer Chaussee und Friedländer Chaussee** nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Einfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig.“ – ist lediglich um den rot markierten Text ergänzt worden, um klarzustellen, dass diese Regelung, wie im rechtskräftigen Plan beabsichtigt, für die Regulierung der Zufahrten auf die beiden anliegenden Bundesstraßen zutrifft, nicht für die im Plangebiet ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innere Erschließung des Plangebietes im Bereich MI 2 und MI 3).

Die Grundzüge der bislang rechtskräftigen Planung werden real damit nicht angetastet.

Die bislang geltenden Ziele der Planung entsprechend § 1 BauGB werden nicht verändert.



Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise im BP M8 werden durch die 1. Änderung des BP M8 nicht geändert.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Änderung der Aufteilung der Verkaufsraumflächen im Änderungsbereich wird die im MI zulässige maximale Verkaufsraumfläche für Discounter überschritten, eine Ausweisung des Bereichs als Sondergebiet „Handel“ wird notwendig.

Die betroffene Größenordnung von ca. 0,69 ha ist zwar gering, jedoch ist für den FNP parallel zum BP-Verfahren ein Änderungsverfahren mit dem Ziel der Anpassung an die Festsetzungen des BP M8 1. Änderung durchzuführen.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, da für den Änderungsbereich nach wie vor ein Nahversorger (zulässig im MI und WA bis 800 qm Verkaufsraumfläche, darüber hinaus ist die Ausweisung eines SO notwendig) vorgesehen ist und die bislang im rechtskräftigen BP ausgewiesene maximale Verkaufsraumfläche von 1.140 qm durch die Änderung des BP nicht verändert wird.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Durch die geplanten Änderungen der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in der Emissionssituation für den BP Nr. M8, da real lediglich die Aufteilung der Verkaufsraumflächen innerhalb der unveränderten maximal zulässigen Verkaufsraumfläche geändert wird.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen im Rahmen der 1. Änderung des BP nicht notwendig.

Regenwasser

Der Planbereich des BP Nr. M8 wird an ein Regenwasserentsorgungssystem zur teilweisen Entsorgung des Niederschlagswassers (für das SO bis max. 4 l/s) angeschlossen (Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum rechtskräftigen BP). Das darüber anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert. Durch die 1. Änderung wird die Situation in Bezug auf das Niederschlagswasser nicht verändert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP M8 und so auch des Änderungsbereichs ist aufgrund der Situation um das Plangebiet durch vorhandene Medien in der Krügersdorfer Chaussee und der Friedländer Chaussee gesichert. Die 1. Änderung des BP M8 hat hierauf keinen Einfluß. Die Anforderungsparameter an die medientechnische Erschließung werden nicht verändert.



2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des MI 1 (durch die 1. Änderung jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“) erfolgt für Kfz über die vorhandenen und ausgebauten Straßen „Krügersdorfer Chaussee“ und „Friedländer Chaussee“.

Durch die Umsetzung der Planung der 1. Änderung des BP M8 erfolgen keine Änderungen der Anbindungen des Änderungsbereichs an die umgebenden Erschließungstrassen. Die Regelungen des rechtskräftigen BP behalten auch in der Fassung der 1. Änderung des BP ihre Gültigkeit (festgelegte Zufahrtsbereiche mit tlw. Nutzungseinschränkung)

Mit der 1. Änderung des BP Nr. M8 sind keine Änderungen der Festsetzungen zu Verkehrsanlagen im BP M8 geplant. Für die Verkehrsanlagen außerhalb des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP M8 keine Veränderungen, Konflikte oder Anforderungen.

Die 1. Änderung des BP hat keinen Einfluß auf das im Rahmen der Aufstellung des BP M8 geplante Verkehrsaufkommen.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Aussagen zu Natur und Landschaft ergeben sich im Zusammenhang mit den Festsetzungen der 1. Änderung des BP M8 keine erneuten notwendigen Untersuchungen. Durch die inzwischen vergangene Zeit seit Inkraftsetzung des BP 2008 konnten sich jedoch unterschiedliche Sukzessionsstadien – Offenflächen unterschiedlicher Ausprägung sowie verschiedene Gehölzstufen entwickeln. Dieser Aspekt als auch die Frage, inwieweit die Ungestörtheit Lebensräume für Tierarten hervorgebracht hat, die dem gesetzlichen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen, wird im Umweltbericht bzw. im Artenschutzbeitrag (s. Anlage zur Begründung) behandelt.

Es ergeben sich jedoch keine Änderungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz.

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter (Menschen, Boden, Flora und Fauna, Klima, Landschaftsbild).

Zusätzliche Baumverluste werden durch die 1. Änderung des BP nicht vorbereitet.

Der bereits mit dem rechtskräftigen BP festgesetzte Umfang an Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen behält weiterhin seine Gültigkeit.

Artenschutz:

Da lediglich die Aufteilung der zulässigen Einzelhandelsfläche Inhalt der 1. Änderung des BP M8 sind, sind hierdurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten zu erwarten. (Zum aktuellen Zustand der Fläche und die Auswirkungen auf den Artenschutz s. Artenschutzbeitrag in der Anlage zur Begründung)

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.



4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des BP Nr. M8 wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Geplante Nutzungen

Im ehemaligen MI 1/ jetzt SO „Großflächiger Einzelhandel“ unverändert Handelseinrichtungen mit maximal 1.140 qm Verkaufsraumfläche – Discounter, Nahversorger

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung des BP M8 nicht notwendig. Es sind jedoch die festgelegten Maßnahmen aus dem rechtskräftigen BP umzusetzen.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Durch die 1. Änderung des BP M8 ergeben sich keine zeitlichen Veränderungen hinsichtlich der Bebauung des SO. Es ist derzeit mit einem Baubeginn unmittelbar nach Verfahrensende zur 1. Änderung des BP und dem sich unmittelbar anschließenden Bauantragsverfahren im Frühjahr 2017 zu rechnen.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch den potentiellen Investor getragen.

V. 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)



Anlage: Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen rechtskräftiger BP / 1. Änderung des BP

Fests. Nr.	Festsetzungen rechtskräftiger BP	Festsetzungen 1. Änderung des BP
1	<p>Im MI 2 und 3 sind in Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m vorzusehen.</p> <p>Par. 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Im MI 2 und 3 sind in Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m vorzusehen.</p> <p>§ 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
2	<p>Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind in Rasengitter oder Rasenpflaster auszuführen.</p> <p>Par. 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p>In den MI sind Garagenzufahrten und nicht überdachte Stellplätze in Rasengitter oder Rasenpflaster auszuführen.</p> <p>§ 81 Abs. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
3	<p>Flächenversiegelungen aus Ortbeton oder Bitumen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrspuren, Stellplatzzufahrten und Bereiche in denen Einkaufswagen benutzt werden auf Grundstücken mit Einzelhandelseinrichtungen größer 300 m² Verkaufsraumfläche.</p> <p>Par. 81 Ab. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. Par. 9 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Flächenversiegelungen aus Ortbeton oder Bitumen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrspuren, Stellplatzzufahrten, Zufahrten/ Rampenzufahrten für die Anlieferung und Bereiche in denen Einkaufswagen benutzt werden auf Grundstücken mit Einzelhandelseinrichtungen.</p> <p>§ 81 Ab. 6 u. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</p>
4	<p>Folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe - § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen - § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - § 6 (3) - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Plangebietes <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe - § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen - § 6 (2) Nr. 8 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - § 6 (3) - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Plangebietes <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
5	<p>Im Plangebiet ist in der Summe eine max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig. Dabei wird folgende Aufteilung der Verkaufsraumfläche festgesetzt: 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil - max. 800 qm Verkaufsraumfläche; sonstige Verkaufsraumflächen - max. 340 qm (als jeweils selbständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne 3.5.1 des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg vom 10.07.07). Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im MI1 im Erdgeschoß zulässig.</p> <p>Wohnnutzungen sind im MI 1 nicht zulässig.</p> <p>Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im Sondergebiet ist nur 1 Lebensmitteldiscounter mit nonfoodanteil (Nahversorger - mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1140 m² zulässig.</p> <p>Dabei sind folgende Sortimente zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Textilien, Bekleidung. Schuhe und Lederwaren, Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Heimtextilien, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Brief-</p>



		<p>marken, Münzen und Geschenkartikel, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Pflanzen und Saatgut, Zoologischer Bedarf, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sport- und Campingartikel.</p> <p>Verkaufsraumflächen sind im Plangebiet nur im Sondergebiet zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
6	<p>Im MI 1 sind Gebäudekantenlängen größer 50 m zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im Sondergebiet sind Gebäudekantenlängen größer 50 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
7	<p>Im gesamten Plangebiet sind Abfangkonstruktionen und Böschungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im gesamten Plangebiet sind Abfangkonstruktionen und Böschungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
8	<p>Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
9	<p>Im MI 1 sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>	<p>Im Sondergebiet sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
10	<p>Im Plangebiet sind nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Ein-/Ausfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig. Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p>Im Plangebiet sind Richtung Krügersdorfer Chaussee und Friedländer Chaussee nur in den mit der Ausweisung "Ein-/Ausfahrtsbereich" gekennzeichneten Bereichen Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz (Grundstückszufahrten) in einer Breite von jeweils max. 10,00 m ("A" und "B") bzw. 6,00 m ("C") zulässig. Die Nutzung des mit "A" gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs ist nur für die Einfahrt des Lieferverkehrs der Handelseinrichtungen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
11	<p>Anlieferungsgebiete für Handel/ Gewerbe, die nach Osten ausgerichtet sind, sind einzuhausen. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Anlieferungsgebiete für Handel/ Gewerbe, die nach Osten ausgerichtet sind, sind einzuhausen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>
12	<p>Für die Rückkühlanlagen in Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind geräuscharme Anlagen mit einem Schalleistungspegel kleiner 73 db(A) (Rückkühler mit lärmarmen Ventilatoren, Lüfter mit schallgedämpften Ausblasöffnungen) zu verwenden. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Für die Rückkühlanlagen in Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind geräuscharme Anlagen mit einem Schalleistungspegel kleiner 73 db(A) (Rückkühler mit lärmarmen Ventilatoren, Lüfter mit schallgedämpften Ausblasöffnungen) zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>
13	<p>Im MI 2 und im MI 3 haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB</p>	<p>Im MI 2 und im MI 3 haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von mindestens 45 dB</p>



	(Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden. Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	(Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume) bzw. 40 dB (Büroräume) aufzuweisen. An der Verkehrslärmquelle abgewandten Seite kann das Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
14	Im MI 2 ist an der Grenze zum MI 1 eine freiwachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten zu verwenden: Sträucher: Berberis vulgaris (Gem. Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguineum (roter Hartriegel), Cornus alba (weißer Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Rose), Salix spec. (Weide), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum opulus (Schneeball) Bäume: Die Hecke ist bis zu einer Höhe von mind. 2,00 m geschlossen anzulegen. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Im MI 2 ist an der Grenze zum Sondergebiet eine freiwachsende Hecke mindestens 2,0 m breit anzupflanzen. Dabei sind die folgenden Arten zu verwenden: Sträucher: Berberis vulgaris (Gem. Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguineum (roter Hartriegel), Cornus alba (weißer Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa spec. (Rose), Salix spec. (Weide), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum opulus (Schneeball) Bäume: Die Hecke ist bis zu einer Höhe von mind. 2,00 m geschlossen anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
15	Im MI 1 sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Im Sondergebiet sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
16	Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), Fraxinus excelsior (gem. Esche), Ulmus laevis (Flatterulme) Stammumfang mind. 16-18 cm § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
17	Für den Mindestabstand zwischen Bestandsbäumen (Stamm) und befestigten Flächen wird ein Maß von 1,50 m festgelegt. Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Für den Mindestabstand zwischen Bestandsbäumen (Stamm) und befestigten Flächen wird ein Maß von 1,50 m festgelegt. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

