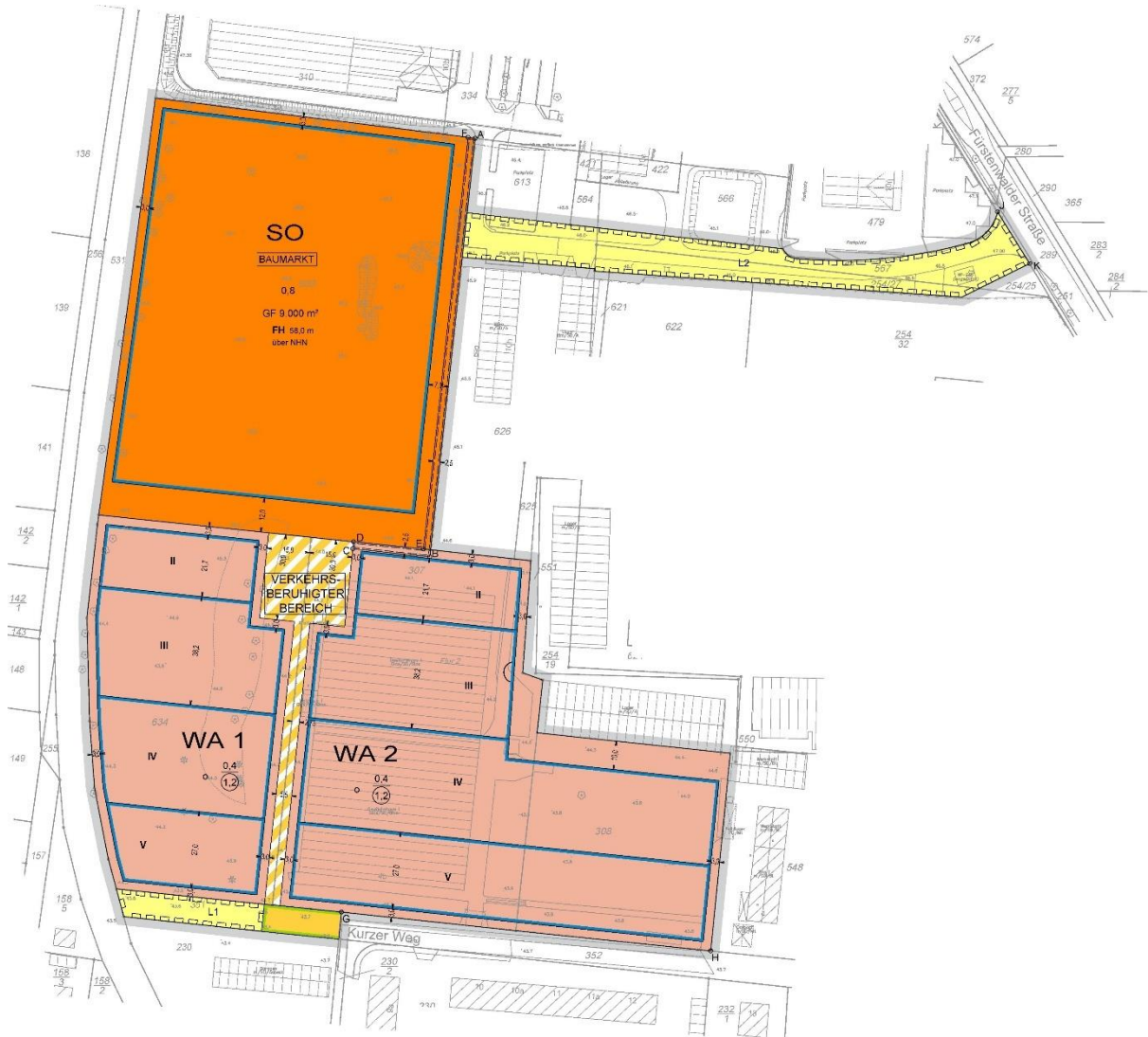


Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Beeskow



Planzeichnung des Bebauungsplans (Vorentwurf vom 11.03.2024)

Begründung

Stand: 21.06.2024

(Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Plangeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I (Bauamt)
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Planverfasser:

BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19 - 20
10711 Berlin

Umweltbericht:

IBE
Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH
Lessingstraße 16
16356 Ahrensfelde

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2	PLANGEBIET	6
2.1	<i>Räumliche Lage</i>	6
2.2	<i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i>	6
3	BESTAND	7
3.1	<i>Historische Entwicklung</i>	7
3.2	<i>Bebauungs- und Nutzungsstruktur</i>	8
3.3	<i>Erschließung</i>	8
3.4	<i>Technische Infrastruktur</i>	9
3.5	<i>Soziale Infrastruktur</i>	9
4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	10
4.1	<i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i>	10
4.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	12
4.3	<i>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</i>	13
4.4	<i>Natur-, Landschafts- und Wasserschutz</i>	14
4.5	<i>Bau- und Bodendenkmale</i>	15
4.6	<i>Altlasten</i>	15
4.7	<i>Einzelhandelskonzept</i>	16
4.8	<i>Geltendes Planungsrecht</i>	18
II	ERLÄUTERUNGEN ZUM UMWELTBERICHT	20
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	21
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	21
2	ZIELE UND WESENTLICHER PLANINHALT	22
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	23
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	27
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	29
3.4	<i>Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	30
3.5	<i>Immissionsschutz</i>	32
3.6	<i>Grünfestsetzungen</i>	32
3.7	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	33
3.8	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	34
3.9	<i>Hinweise</i>	34
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	35
1	STADT- UND LANDSCHAFTSPLENERISCHE AUSWIRKUNGEN	35
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEVÖLKERUNG UND AUF DIE ARBEITSSTÄTTEN	35
3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR UND GRÜNFLÄCHEN	36
4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	36
5	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	36

6	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND DIE FINANZIERBARKEIT	37
V	VERFAHREN	38
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (2021)	38
VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	39
VII	ANHANG.....	40
1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	40
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	42
3	HINWEISE	43

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Der Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ soll der baulichen Entwicklung und städtebaulichen Ordnung westlich der Fürstenwalder Straße im nördlichen Stadteingangsbereich von Beeskow dienen. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen zwischen dem Einkaufszentrum Beeskow Nord, einer ehemaligen Bahnstrecke („Scharmützelseebahn“), der Straße Kurzer Weg und der gewerblichen Bebauung westlich der Fürstenwalder Straße eignen sich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich Beeskows, der guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten sowie der vormaligen gewerblichen Nutzung für eine bauliche Nachverdichtung. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow sollen diese Flächen nun neu geordnet und bedarfsorientiert einer überwiegend wohnbaulichen sowie einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Von Seiten der Eigentümer wird neben der Errichtung eines Baumarkts (1. Bauabschnitt) auch die Entwicklung von Wohnbebauung (2. Bauabschnitt) bestehend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Diese baulichen Nutzungen sind derzeit nicht zulässig, da die Flächen des Plangebiets überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Der Bebauungsplan Nr. M 12 soll daher im Sinne der städtebaulichen Ordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Gebietsentwicklung schaffen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.04.2021 gefasst worden (BV/008/2021/I). Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ für das rd. 4,5 ha große Plangebiet aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Im vorliegenden Fall liegt der von der IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH erstellte und dieser Begründung zugehörige Umweltbericht vom Mai 2024 als separates Dokument in einer Vorentwurfsfassung vor (siehe II.).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow (FNP) stellt das Plangebiet in seinem nördlichsten Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ und im Übrigen als „gemischte Baufläche“ dar. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebten Festsetzungen (z. B. „Allgemeines Wohngebiet“, „Sonstiges Sondergebiet“) aus den derzeitigen Darstellungen im FNP entwickelbar sind und damit das sogenannte „Entwicklungsgebot“ des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet ist.

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Beeskow (Kernstadt) südöstlich des Ortsteils Neuendorf. Dieser Teil des Stadtgebietes, der sich nördlich der Bahnlinie Frankfurt (Oder) bzw. Grunow – Königs Wusterhausen befindet, ist im Wesentlichen durch große gewerblich geprägte Bereiche (z. B. Spanplattenwerk, Einkaufszentrum Beeskow Nord, Gewerbegebiete Charlottenhof) gekennzeichnet, an die sich Wohngebiete mit überwiegend kleinteiliger Einfamilienhausbebauung anschließen. Entlang der kürzlich ausgebauten Straße Kurzer Weg, die das Plangebiet in südliche Richtung begrenzt, befinden sich auch einzelne Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise und drei bis vier Geschossen.

Im Westen ist der Geltungsbereich von der Böschung der ehemaligen Bahnstrecke Fürstenwalde–Beeskow („Scharmützelseebahn“) begrenzt, die bis 1997 genutzt wurden und seit 2011 von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Es grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftet Flächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Einkaufszentrum Beeskow Nord (Bebauungsplan Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“) mit einer Grundfläche von ca. 10.000 m² und den zugeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr.

Östlich des Geltungsbereiches setzen sich gewerblich genutzte Bereiche bis zur Fürstenwalder Straße fort, die die wesentliche Erschließungsachse in diesem Stadtbereich darstellt und auch das Plangebiet verkehrlich an das Straßennetz anbindet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ erstreckt sich über rd. 4,5 ha Fläche und umfasst die Flurstücke 254/27, 307, 308, 351, 567, 613 (anteilig), 633 sowie 634 der Flur 2 in der Gemarkung Beeskow. Sämtliche Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum verschiedener Privateigentümer.

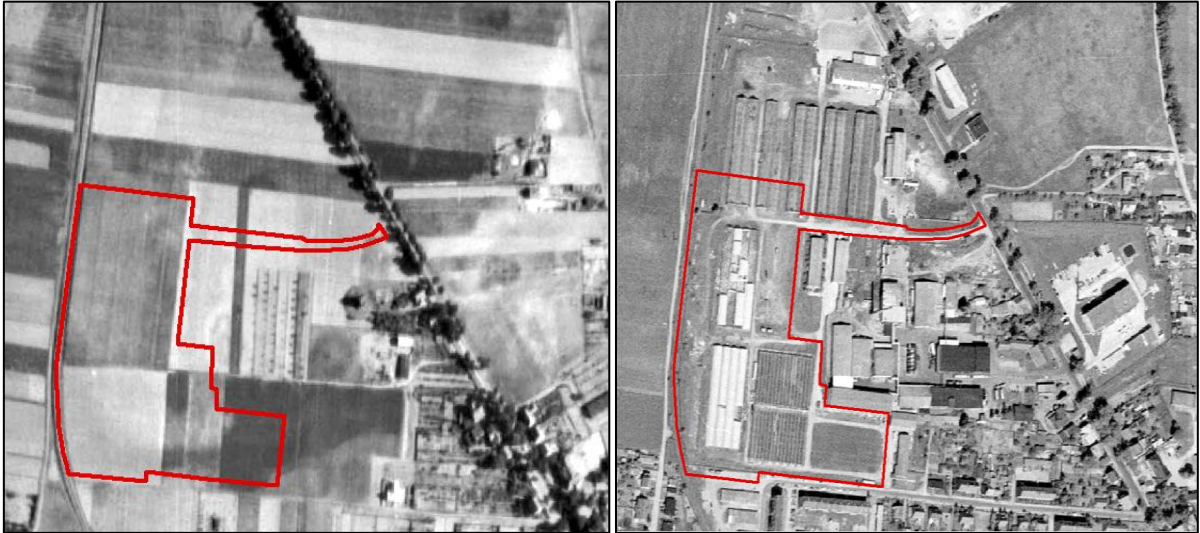
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 633 und 567 sowie dessen geradliniger Verlängerung durch das Flurstück 613
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 567 und 254/27 (westliche Straßenbegrenzungslinie der Fürstenwalder Straße) sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 633, 307, 308 und 351
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 307 und 308 (nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Kurzer Weg) sowie durch die südliche Grenze des Flurstücks 351
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 351, 634 und 633 (ehemalige Bahntrasse)

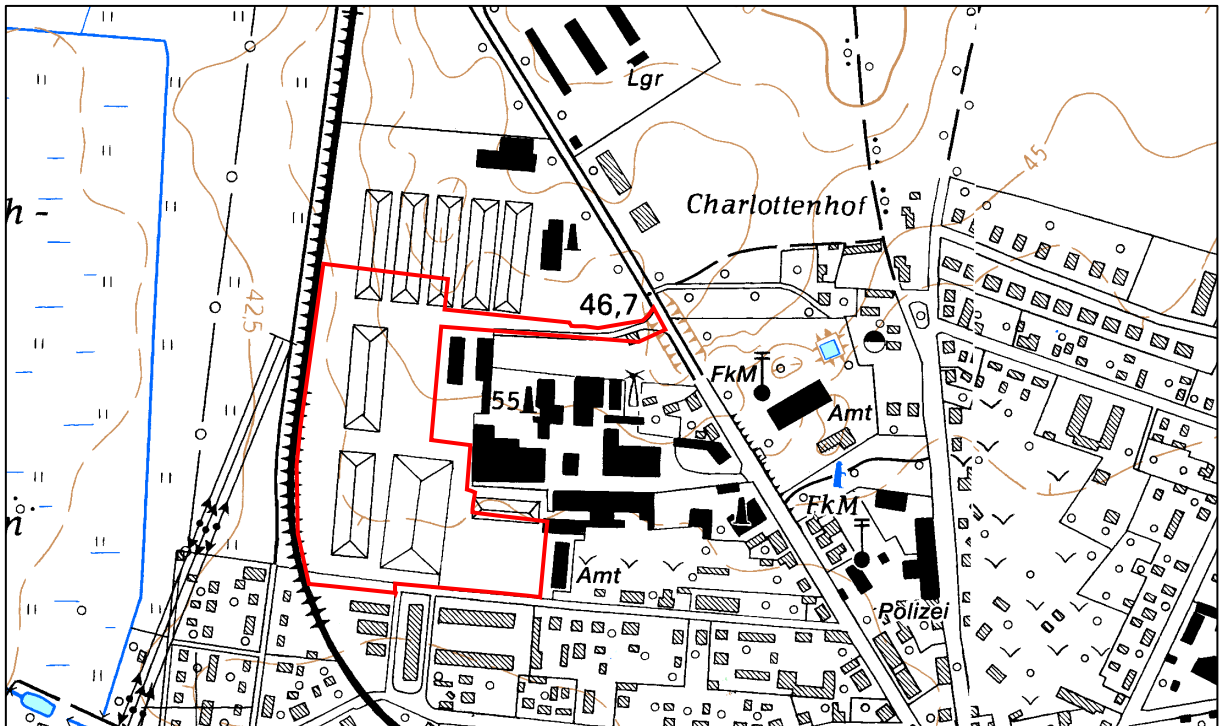
3 Bestand

3.1 Historische Entwicklung

Aus vorliegenden Luftbildern ergibt sich, dass das Plangebiet bis mindestens 1953 als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wurde. Noch während der DDR-Zeit entwickelte sich in diesem Bereich dann neben gewerblichen Strukturen auch eine Gärtnerei. Neben Luftbildern belegt auch der nachfolgende Auszug aus DTK10 eine Bebauung im gesamten Plangebiet.



Digitale Orthophotos von 1953 und 1994 mit eingezeichneter Grenze des Geltungsbereichs
[© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0]



Digitale Topographische Karte 1 : 10 000 (DTK10) von 1993 mit eingezeichneter Grenze des Geltungsbereichs
[© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0]

Die Gärtnerei wurde nach 1989 von ehemaligen Betriebsangehörigen in die Privatisierung überführt. Laut Handelsregister betrieb die Solana Beeskow eG von 1991 bis zur Insolvenz 2006 / 2007 hier einen „Handel mit gärtnerischen Erzeugnissen und gärtnerischen Bedarfsartikeln sowie mit Waren aller Art, Produktion gärtnerischer Erzeugnisse und Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen des Bestattungswesens“. Ein großer Teil der baulichen Anlagen wurde bis 2008 abgerissen, so dass nur das im Zentrum des Plangebiets an der Straße Kurzer Weg anliegende und noch in Rudimenten bestehende Gewächshaus verblieb.

3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die nachfolgende Darstellung der im Plangebiet befindlichen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen basiert auf dem Umweltbericht, der als Vorentwurf mit Stand vom Mai 2024 vorliegt (siehe II.):

Der Geltungsbereich ist derzeit bzw. zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts aufgrund eines gewerblich genutzten Gebäudes (Gewächshaus) sowie von Erschließungsflächen zu etwa 20 % (ca. 9.306 m²) versiegelt. Demzufolge ist der Großteil (ca. 80 %) der Flächen im Geltungsbereich aktuell unversiegelt.

Diese unversiegelten Flächen sind größtenteils mit Vegetationsbeständen bewachsen, die von Land-Reitgras dominiert werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gruppe z. T. zerstreuter Bäume heimischer Arten. Sowohl die nördliche als auch die westliche Grenze des Geltungsbereiches ist zudem zum Großteil mit einer weitgehend geschlossenen und von Bäumen überwiegend heimischer Arten überschirmte bzw. geprägte Hecke bestanden. Durch den Geltungsbereich hindurch führen Trampelpfade, die sich aufgrund der Freqüentierung durch Kunden des Einkaufszentrums und Spaziergänger sowie durch das Ausführen von Hunden ausgebildet haben. Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Zuge der erfolgten Kartierung nicht festgestellt.

3.3 Erschließung

Kfz-Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und dabei sowohl im südlichen Bereich über die Straße Kurzer Weg als auch im nördlichen Bereich über eine private Verkehrsfläche an die Fürstenwalder Straße angebunden. Die Fürstenwalder Straße führt in Richtung Norden zum Ortsausgang und geht in Richtung Süden in die Bahnhofstraße über, die in das Beeskower Stadtzentrum führt. Beidseitig der Straße verlaufen Gehwege, deren Nutzung durch Fahrräder über das Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ in untergeordnetem Maße zulässig aber nicht verpflichtend ist.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Fürstenwalder Straße, die rd. 2,5 km nördlich des Plangebiets ab dem Anschlusspunkt mit der Ortsumgehungsstraße (B 87

/ B 168 / B 246) als Bundesstraße 168 bis zur Bundesautobahn A 12 führt, die rd. 19 km von diesem Knotenpunkt entfernt verläuft.

Die Anliegerstraße Kurzer Weg ist kürzlich grundlegend saniert und ausgebaut worden. Die Straße verfügt nunmehr über einen Querschnitt von 9 m, wobei die mit Betonsteinen gepflasterte und 5,5 m breite Fahrbahn beidseitig Gehwege mit 1,5 m Breite (zzgl. 0,5 m Sicherheitsstreifen) aufweist. Der Radverkehr findet hier auf der Fahrbahn statt. In südliche Richtung schließt die Straße Kurzer Weg an die Feldstraße an, über deren Verlängerung Im Luch eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit an das Stadtzentrum besteht.

Die ebenfalls mit Betonsteinpflaster versehene Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Fürstenwalder Straße verfügt über keine seitlichen Geh- und / oder Radwege. Diese Straße dient bislang der Erschließung der anliegenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie deren zugeordneter Stellplatzanlagen.

Westlich des Plangebiets verläuft entlang der ehemaligen Bahntrasse eine unbefestigte Wegeverbindung zwischen der Straße Grüner Weg und dem Ortsteil Neuendorf.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt rd. 900 m östlich des Plangebiets in fußläufiger Entfernung. Hier haben neben der zwischen Königs Wusterhausen und Frankfurt (Oder) verkehrenden Regionalbahnlinie RB36 auch mehrere Buslinien ihren Haltepunkt. Der Betrieb der Regionalbahn wird durch die Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) gewährleistet, während die Buslinien durch die Busverkehr Oder-Spree GmbH (BOS) betrieben werden. Durch das Busliniennetz besteht eine Anbindung des Beeskower Bahnhofs an Frankfurt (Oder), Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde / Spree, Storkow (Mark), Lieberose und Mittweide.

Auf Höhe des Einkaufszentrums Beeskow Nord befindet sich in der Fürstenwalder Straße zudem eine Haltestelle der Buslinie 403, die die Bahnhöfe von Beeskow und Fürstenwalde / Spree miteinander verbindet.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist aufgrund seiner historischen Nutzung voraussichtlich über die anliegenden Straßen (Fürstenwalder Straße und Kurzer Weg) mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt. Aktuelle Informationen zur technischen Infrastruktur und deren Leistungsfähigkeit werden auf Basis der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen in der Stadt Beeskow ist grundsätzlich gewährleistet. Die Grundschule An der Stadtmauer (Breite Straße 25a, 15848 Beeskow) be-

findet sich rd. 1 km Fußweg südlich des Plangebiets. Rund 1,3 km Fußweg östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich Theodor-Fontane-Straße 9 / 9a / 9b neben der Fontane Grundschule auch der Standort der beiden nächstgelegenen Kindertagesstätten (AWO Kita Benjamin Blümchen und Kita Spreespatzen). In etwas größerer Entfernung zum Plangebiet befinden sich die beiden weiteren Kindertagesstätten Beeskows (DRK-Kita Kiefernzwerg im Kiefernweg 67 sowie DRK-Kita Biene Maja in der Rathenaustraße 3).

Mit der im Stadtzentrum gelegenen Albert-Schweitzer-Oberschule (Schulstraße 1) sowie dem Rouanet-Gymnasium Beeskow (Breitscheidstraße 3A) verfügt Beeskow auch über ein Angebot an weiterführenden Schulen.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedlungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro zudem die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) und die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) als zentrale Grundsätze. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Der Stadt Beeskow ist die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel Z 3.6 der Raumordnung) zugewiesen.

Gemäß § 5 Abs 4 LEPro soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. Der LEP HR legt in den Zielen Z 2.6 und Z 2.7 fest, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot), jedoch zentrale Versorgungsbe-reiche benachbarter zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung in Nachbargemeinden nicht beeinträchtigt werden dürfen (Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot, Grundsatz G 2.8).

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Ziel Z 2.13 des LEP HR bestimmt, dass großflächige

Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind (Integrationsgebot). Weiterhin sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Gemäß Ziel Z 1.1 des LEP HR ist die Stadt Beeskow dem weiteren Metropolenraum zugeordnet. Darin bilden die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6 Abs. 2). Als Mittelzentrum ist in Beeskow eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Z 5.6 Abs. 3).

Nach dem Grundsatz 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen dabei innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der LEP HR ordnet den Verlauf der Spree im Osten des Stadtkerns dem Freiraumverbund zu (Z 6.2). Weitere zeichnerische Festlegungen für das Stadtgebiet sind im LEP HR nicht enthalten.

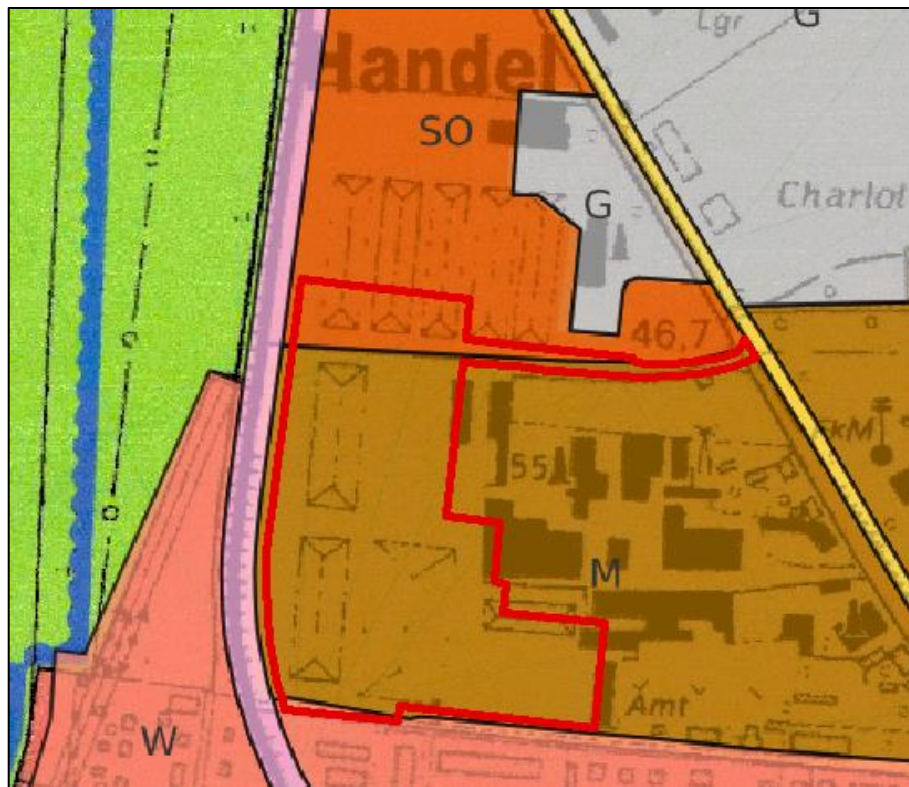
Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.06.2021 den sachlichen Teilregionalplan (TRP) „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ beschlossen, der mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.10.2021 in Kraft getreten ist. Darin ist die Stadt Beeskow als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR als Mittelzentrum dargestellt. Die benachbarten Gemeinden Storkow, Bad Saarow, Briesen (Mark), Müllrose und Friedland werden als „Grundfunktionale Schwerpunkte“ festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung des TRP wird die Stadt Beeskow dem Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und darin dem „Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne“ zugeordnet. Gemäß G 1.2 des TRP sollen im „Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne“ insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ und ansonsten als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Fürstenwalder Straße erfolgt eine Darstellung als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Westlich des Plangebiets ist die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke („Scharmützelseebahn“) als Bahnanlage dargestellt. Hieran schließen sich Wohnbauflächen an, die auch die Flächen südlich der Straße Kurzer Weg umfassen. Rund 100 m westlich des Plangebiets ist schließlich ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.



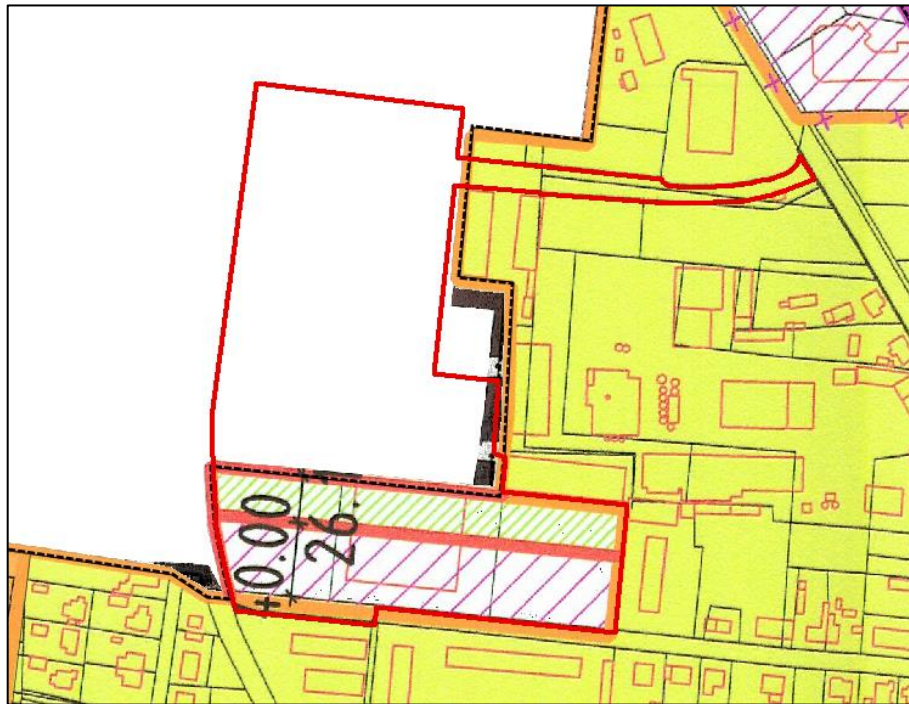
Flächennutzungsplan Beeskow mit eingezeichneter Grenze des Geltungsbereichs

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ sieht im nördlichen Plangebiet auf rd. 1,68 ha Fläche die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ vor. Die Zufahrt zur Fürstenwalder Straße, die eine Fläche von rd. 0,27 ha umfasst, soll als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im südlichen Plangebiet die Festsetzung eines aus zwei Teilflächen bestehenden allgemeinen Wohngebiets von insgesamt rd. 2,32 ha Fläche vor, zwischen denen eine rd. 0,15 ha große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ausgewiesen wird. Die Straße Kurzer Weg soll auf insgesamt rd. 0,07 ha als teilweise öffentliche und teilweise private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die nach § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwickelbarkeit dieser Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, selbst wenn die Flächenabgrenzung der Sonderbaufläche und des sonstigen Sondergebiets nicht deckungsgleich sind und im Bereich der gemischten Baufläche allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Die grundsätzlichen Planungsziele des im Maßstab 1 : 10.000 vorliegenden Flächennutzungsplans, dessen Darstellungen nicht parzellenscharf zu verstehen sind, werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. So werden Handelsnutzungen auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs beschränkt, wie es auch der Flächennutzungsplan vorsieht. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan stellt dabei eine räumliche Konkretisierung der Darstellung im FNP dar. Die im FNP dargestellte gemischte Baufläche betrifft zudem den Gesamtbereich zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Westen, den Einzelhandels- und Gewerbegebieten im Norden, der Fürstenwalder Straße im Osten und der Straße Kurzer Weg im Süden. Im überwiegenden Teil dieses Gebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, die lediglich entlang der vorgenannten Straßen durch Wohnnutzungen geprägt sind. Das nunmehr vorgesehene Wohngebiet unterstützt damit die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung einer bei gesamtheitlicher Betrachtung gemischt genutzten Baufläche.

4.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Seit dem Jahr 2000 ist in der Kreisstadt Beeskow eine auf Basis von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung rechtswirksam. Hierin werden die seitdem bei der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche der Kernstadt sowie die zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmten Flächen festgelegt. Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei war in dieser Fassung der Satzung nicht berücksichtigt worden.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt Beeskow (2. Änderung) mit eingezeichnete Grenze des Geltungsbereichs

In der vorstehend abgebildeten 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die im Jahr 2013 in Kraft trat, wurde jedoch ein 40,0 m breiter Streifen nördlich entlang der Straße Kurzer Weg in die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche einbezogen (Ergänzungsfläche 21). Die Ergänzungsfläche umfasst rd. 0,8 ha. Ein direkt hieran in Richtung Norden angrenzender Streifen von 26,1 m Breite wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier sind in einem Abstand von max. 10 m zueinander Obstbäume einer in der Satzung definierten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 10/14 cm zu pflanzen. Da für die Entwicklung der Ergänzungsfläche keine Ersatzmaßnahmen notwendig sind, dient die nördlich hieran anschließende Ausgleichsfläche der besseren Einbindung in die Landschaft und bietet Möglichkeiten für Ersatzleistungen bei Eingriffen in Folge anderer Vorhaben / Ergänzungsflächen des Satzungsbereichs.

4.4 Natur-, Landschafts- und Wasserschutz

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung (rd. 1 km Entfernung) befinden sich nicht im Bereich von Natur-, Landschafts- und / oder Wasserschutzgebieten.

Rund 1,4 km südlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“, welches zudem als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Gebietsnummer DE 3851-301) festgelegt wurde. Auch das rd. 2,8 km nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. M 12 befindliche Naturschutzgebiet „Schwarzberge und Spreeniederung“ ist als FFH-Gebiet (Gebietsnummer DE 3751-301) ausgewiesen. Hieran schließt sich das im Vergleich zu

den vorstehenden Gebieten deutlich kleinere FFH-Gebiet „Spree“ an (Gebietsnummer DE 3651-303), welches rd. 1,5 km nordöstlich des Plangebiets liegt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schwiellochsee“ erstreckt sich bis in den Stadtbereich von Beeskow und liegt rd. 1 km südöstlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt rd. 1,5 km südlich des Plangebiets im Bereich um Storkower Straße, Kohlsdorfer Chaussee und Lübbener Chaussee, wo sich auch das Wasserwerk des Wasser- und Abwasserzweckverbands Beeskow und Umland befindet.

4.5 Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale.

Allerdings befindet sich rd. 350 m nordwestlich des Plangebiets das unter der Nummer 91020 verzeichnete Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ im Bereich des Beeskower Ortsteils Neuendorf. Der rd. 550 m südöstlich des Plangebiets beginnende Stadtkern von Beeskow ist hingegen unter der Nummer 90522 als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ in der Liste der Bodendenkmale verzeichnet. Der historische Stadtkern weist zudem eine Vielzahl an Baudenkmalen auf.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sind. Ungeachtet dessen, können während Erdarbeiten Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, also um Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Die Entdeckung solcher Funde ist gem. § 11 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.6 Altlasten

Nördlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des seit Dezember 2022 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ an. Während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H8 wurde zeitweise auch das Flurstück 313 der Flur 2 in der Gemarkung Beeskow mit betrachtet, welches zwischenzeitlich in die Flurstücke 633 und 634 aufgeteilt und dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ zugeordnet wurde. Das Flurstück 313 wird laut Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 20.03.2019 im Altlastenkataster als festgestellte schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG unter der Registriernummer 0224672011 geführt. Im Mai / Juni 2018 erfolgten durch die Energie und Umweltschutz Consult GmbH verschiedene Flächenbeprobungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie Haufwerkprüfungen nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Aus den vorliegenden bodenchemischen Untersuchungen geht nach Auskunft der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hervor, dass im Vergleich zu den im Vorfeld festgelegten Referenzflächen deutliche Überschreitungen des untersuchten Bodenmaterials hinsichtlich der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV vorliegen. Infolgedessen wurde das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.

Im weiteren Verfahrensverlauf bedarf es einer konkreteren Betrachtung, inwieweit die zulässigen Nutzungen (insbesondere Wohnen) von den vorhandenen Bodenbelastungen betroffen sind und dies weitere Untersuchungserfordernisse oder Maßnahmen (z. B. Rückbau und ordnungsgemäße Entsorgung) nach sich zieht.

4.7 Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde für die Stadt Beeskow im Jahr 2011 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Aufgrund der dynamischen Einzelhandelsentwicklung erfolgte eine Fortschreibung des Konzeptes, die von der Stadtverordnetenversammlung am 13.04.2021 beschlossen wurde (Stadt + Handel, Dezember 2020).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Beeskow und weist durch seine städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung sowie urbanes Leben städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Wesentliche Zielsetzung ist es, dass neue Einzelhandelsvorhaben lediglich unerhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum aufweisen. Grundsätzlich geht es beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord / Fürstenwalder Straße verfügt über eine Einzelhandelsausstattung von rd. 17 Betrieben mit rd. 8.200 m² Verkaufsfläche. Hier befanden sich zum Zeitpunkt der Konzepterstellung neben einem Lebensmittelsupermarkt auch zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Getränkemärkte sowie ein Drogeriefachmarkt. Die genannten Märkte übernehmen mit ihrem vollumfänglichen Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine Versorgungsfunktion für den gesamten nördlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Beeskow sowie für den räumlich abgesetzten Ortsteil Neuendorf im Norden. Der Standort erfüllt durch seine strukturprägenden Anbieter nicht nur im zentren- und nahversorgungsrelevanten, sondern auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich eine Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Beeskow sowie den zugehörigen Mittelbereich. Laut Einzelhandelskonzept erlauben die v. a. im LEP HR dargelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung am Ergänzungsstandort keine nennenswerte Weiterentwicklung zentrenrelevanter Sortimente, um die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden. Der Ergänzungsstandort kann jedoch insbesondere groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe

mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufnehmen, solange die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente stark eingeschränkt werden.

Die folgenden, im Einzelhandelskonzept formulierten Steuerungsleitsätze dienen unter Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen der Vorbereitung von Zulässigkeitsentscheidungen und Abwägungen im Rahmen der Bauleitplanung:

- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- II. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.
- III. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär am Sonderstandort Charlottenhof und am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord / Fürstenwalder Straße angesiedelt werden und kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- IV. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, handwerklichen Betrieben sowie von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zu Leitsatz III wird im Einzelhandelskonzept festgelegt, dass für zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente die Verkaufsfläche auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen ist.

Für die Stadt Beeskow wurde im Einzelhandelskonzept zudem die nachfolgend dargestellte Sortimentsliste festgelegt:

Zentrenrelevante Sortimente
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren / Matratzen
- Briefmarken und Münzen
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Künstler- und Bastelbedarf
- Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lampen / Leuchten
- Musikinstrumente und Musikalien

<ul style="list-style-type: none"> - Neue Medien / Unterhaltungselektronik - Blumen / Pflanzen (Indoor) - Schuhe, Lederwaren - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) - Uhren / Schmuck - Waffen / Jagdbedarf / Angeln - Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) - Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Bücher - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) - Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) - Papier / Büroartikel / Schreibwaren - Pharmazeutische Artikel (Apotheke) - Zeitungen / Zeitschriften
Nicht zentrenrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> - Baumarktsortimente i. e. S.*** - Boote und Zubehör - Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) - Kfz-Zubehör - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) - Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas) - Teppiche (ohne Teppichböden)
<p>* gleichzeitig auch zentrenrelevant</p> <p>** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend</p> <p>*** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren / Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben / Lacke / Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge / Parket / Fliesen</p>

Sortimentsliste für die Stadt Beeskow (Kurzfassung)
[Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow, Stadt + Handel, Dezember 2020]

4.8 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ ist bislang nicht Bestandteil eines anderen Bebauungsplanes, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach den §§ 34 und 35 BauGB richtet.

Für die straßennahen Flächen des Plangebiets unmittelbar nördlich der Straße Kurzer Weg besteht auf einer Breite von 40,0 m eine Zugehörigkeit zum unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB (siehe I.4.3).

Für den übrigen Bereich ist aufgrund des unterbrochenen Bebauungszusammenhangs voraussichtlich nicht von einer „Baulücke“ auszugehen, so dass hier gem. § 35 BauGB eine Bebauung nur privilegierten Nutzungen vorbehalten ist. Der Bebauungsplan Nr. M 12 wird im

Sinne der städtebaulichen Ordnung aufgestellt, um eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben im Plangebiet zu schaffen.

II ERLÄUTERUNGEN ZUM UMWELTBERICHT

Bereits mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) aus dem Jahr 2004 wurde die Umweltprüfung verpflichtender Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und die Darstellung ihrer Ergebnisse in der Form des Umweltberichts zum Regelbestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung des Bebauungsplans erforderlich, in der alle umweltrelevanten Belange zusammengeführt werden. Im Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, werden die auf den unterschiedlichen Fachgesetzen beruhenden Umwelanforderungen in einen Bericht integriert. Zudem ist zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfen, ob durch die Planung ein Eingriff vorbereitet wird und ob dieser nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig ist.

Im vorliegenden Fall liegt der von der IBE - Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH erstellte Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Beeskow nicht als gesonderter Teil bzw. Abschnitt der Begründung, sondern als separates Dokument in einer Vorentwurfsfassung mit Stand Mai 2024 vor. Diese Begründung und der Umweltbericht beziehen sich direkt aufeinander. Gliederung und Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ (Stand: Dezember 2022) erstellt.

Die Abschätzungen der möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und der damit entstehenden Kompensationserfordernisse erfolgen auf Grundlage des Bebauungsplanes. Dazu wurden folgende Untersuchungen herangezogen:

- Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse) Flur 2, Flst. 307, 308, 633, 634 in Beeskow im Jahr 2021 Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“; Naturbeobachtung Brunkow, Friedland vom November 2023

Zudem sind bereits eine schalltechnische Untersuchung und eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung beauftragt worden, deren Ergebnisse im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und in den Umweltbericht einbezogen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Sie sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Insofern soll zunächst die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen und Stellungnahmen zum Vorentwurf des Umweltberichts eingeholt werden. Der Umweltbericht wird dann zu den nachfolgenden Verfahren der formellen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB konkretisiert.

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 *Entwicklung der Planungsüberlegungen*

Das Plangebiet ist Bestandteil des Beeskower Stadtgebiets Charlottenhof, welches sich direkt nördlich der zwischen Königs Wusterhausen und Frankfurt (Oder) verkehrenden Bahnlinie befindet. Neben Wohnnutzungen finden sich hier vor allem Gewerbebetriebe (z. B. Spanplattenwerk) und Einzelhandelsstandorte (z. B. Einkaufszentrum Beeskow Nord). Eine bereits seit DDR-Zeiten im Plangebiet betriebene Gärtnerei wurde nach der Wende privatisiert und ging schließlich 2006 / 2007 in die Insolvenz. Die über die Fürstenwalder Straße sowie die Straße Kurzer Weg erschlossenen Flächen liegen seitdem brach und sollen nunmehr im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedarfsorientiert einer überwiegend wohnbaulichen sowie einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche sowie als Sonderbaufläche (Handel) dargestellt. Auf Initiative der beiden kooperierenden Privateigentümer wurde in Abstimmung mit der Stadt Beeskow ein Bebauungskonzept entwickelt, welches die Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ zu treffenden Festsetzungen bildet.

Im nördlichen Teil des Plangebiets soll direkt angrenzend an das Einkaufszentrum ein Baumarkt errichtet werden, welcher perspektivisch den südlich der Bahnlinie befindlichen Standort Am Lübbener Bahnhof 5 ersetzen soll. Die Stadt Beeskow unterstützt dieses Vorhaben im Sinne einer Stärkung der zentralörtlichen Funktion. Das benachbarte Einkaufszentrum Fürstenwalder Straße ist gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beeskow ein Ergänzungsstandort zum Zentralen Versorgungsbereich im Stadtzentrum, in dem vorrangig großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die die Funktion des Stadtzentrums nicht beeinträchtigen.

Zwischen dem neuen Baumarktstandort und der Straße Kurzer Weg sollen auf den ehemaligen Gärtnereiflächen zudem Wohngebäude für unterschiedliche Zielgruppen ermöglicht werden. Ziel ist die Entwicklung vom Einfamilienhaus bis hin zu Wohnungen im Geschosswohnungsbau, um damit den differenzierten und sich wandelnden Wohnbedürfnissen zu entsprechen. Der Standort „Alte Gärtnerei“ bietet ausreichende Flächenpotenziale für eine vielfältige bauliche Nutzung. Durch die Gesamtentwicklung der Fläche werden die Bebauungsstrukturen entlang der Straße Kurzer Weg und das Einkaufszentrum miteinander verbunden sowie die Siedlungsfläche Beeskows am nordwestlichen Stadtrand arrondiert.

Die Beeskower Stadtverordnetenversammlung beschloss am 13.04.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung entsprechender Investitionsvorhaben auf einem in den Siedlungszusammenhang integrierbaren Standorts mit guten Erschließungsmöglichkeiten.

2 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbar-machung einer innerörtlich gelegenen und weitgehend brachliegenden Fläche für Wohnnut-zungen und einen Baumarkt geschaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung ge-währleistet werden. Im Sinne eines differenzierten Angebots an unterschiedlichen Wohnfor-men sowie aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Einzelhandel, Schule, ÖPNV-Haltestellen) soll innerhalb des Plangebiets auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Weiterhin werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretere Grünfestset-zungen sowie Regelungen zum Immissionsschutz getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ soll alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

Als Art der baulichen Nutzung sollen ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ sowie ein in zwei Teilbereiche aufgeteiltes allgemeines Wohn-gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Festsetzung öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen sowie einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweck-bestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Sicherung der (inneren) verkehrlichen Erschlie-ßung vorgesehen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ ergibt sich folgende Flä-chenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Sonstiges Sondergebiet „Baumarkt“	rd. 16.845 m ²	rd. 37,5 %
Allgemeine Wohngebiete	rd. 23.215 m ²	rd. 51,6 %
<i>davon allgemeines Wohngebiet WA 1</i>	<i>rd. 8.310 m²</i>	<i>rd. 18,5 %</i>
<i>davon Allgemeines Wohngebiet WA 2</i>	<i>rd. 14.905 m²</i>	<i>rd. 33,1 %</i>
Straßenverkehrsfläche	rd. 260 m ²	rd. 0,6 %
Private Verkehrsfläche	rd. 3.210 m ²	rd. 7,1 %
<i>davon Verbindung Fürstenwalder Straße</i>	<i>rd. 2.735 m²</i>	<i>rd. 6,1 %</i>
<i>davon Verlängerung Kurzer Weg</i>	<i>rd. 475 m²</i>	<i>rd. 1,0 %</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs-beruhigter Bereich“	rd. 1.450 m ²	rd. 3,2 %
Gesamter Geltungsbereich	rd. 44.980 m²	rd. 100 %

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (zulässige GRZ und GFZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Orientierung an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen

der Wohnbebauung wird hier zudem eine offene Bauweise festgesetzt. Auch im sonstigen Sondergebiet wird die zulässige Grundfläche über eine GRZ-Festsetzung gesteuert. Abweichend vom allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Höhe der Gebäude hier jedoch über eine Regelung zur Firsthöhe bestimmt, um den besonderen baulichen Anforderungen eines Baumarktes gerecht zu werden. Die zulässige Geschossfläche wird nicht als Verhältniswert (GFZ) sondern als absoluter Wert (GF) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3 Begründung der Festsetzungen

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt. Insbesondere wird mit der Zuführung der Brachfläche zu einer neuen Nutzung dem Grundsatz 5.1 des LEP HR entsprochen, der eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie eine Konzentration auf die Innenentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur vorsieht (siehe I.4.1).

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird auf einer Fläche von rd. 16.845 m² als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die geplante Erschließung über von der Fürstenwalder Straße ausgehende Stichstraßen und die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen im Osten und Norden ist dieser Bereich weniger für Wohnnutzungen geeignet und stattdessen für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Der Lieferverkehr soll über eine Anlieferstraße entlang des ehemaligen Bahndamms abgewickelt werden, die an eine bereits westlich des nördlich gelegenen Einkaufszentrums befindliche Lieferzone anschließt. Diese im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ liegende Erschließungsfläche ist planungsrechtlich als *„eine für den Gegenverkehr mit Lkw (einschließlich Lastzüge) geeignete Fläche“* festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht *„zugunsten der Eigentümer / Zulieferer des Flurstücks 313, Flur 2, Gemarkung Beeskow (zwischenzeitlich geteilt in Flurstücke 633 und 634) zu belasten“* ist. Von hier aus wird der Lieferverkehr über den Kreisverkehr Fürstenwalder Straße / Industriestraße abgewickelt.

Die Erschließung für die Kunden erfolgt über eine innerhalb des Plangebiets befindliche Stichstraße zur Fürstenwalder Straße, die auch mit den Erschließungsflächen des Einkaufszentrums verbunden ist. Die Stellplatzanlage wird nach aktuellem Stand der Projektplanung voraussichtlich im Nordosten des sonstigen Sondergebiets verortet sein. Zur Lärminderung und Verkehrsberuhigung wird westlich des Baumarktgebäudes eine Wendeschleife für den

Lieferverkehr angestrebt, so dass der Besucherverkehr und das geplante Wohngebiet hiervon nicht tangiert werden.

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow relevant, dessen wesentliche Zielsetzung der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt ist (siehe I.4.7). Die im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt eingegrenzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ sind nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte und Gartencenter mit einer jeweiligen Gesamtverkaufsfläche von mindestens 4.500 m² und höchstens 5.500 m² und den nachfolgend aufgeführten Sortimenten zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment im engeren Sinn (Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren / Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben / Lacke / Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge / Parkett / Fliesen)
- Arbeitsbekleidung und -schuhe
- Gartenbedarf, Garten- und Campingmöbel
- Kfz-Zubehör

Zentrenrelevante Sortimente:

- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Lampen / Leuchten
- Blumen / Pflanzen
- Fahrräder und -zubehör
- Zoologischer Bedarf
- Spielwaren

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sowie Getränkemärkte sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die in der Zweckbestimmung „Baumarkt“ allgemein vorgegebene Nutzung des sonstigen Sondergebiets wird durch nähere Ausführungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkretisiert. So sind neben Baumärkten auch Betriebe des Baustoffhandels und Gartencenter zulässig.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird mit 4.500 m² bis 5.500 m² eng begrenzt. Die Festsetzung der Mindestverkaufsfläche ist dabei aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da das sonstige Sondergebiet aufgrund des entsprechenden Flächenbedarfs für die Ansiedlung eines Baumarkts besonders geeignet ist. Hierdurch soll die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gestärkt werden. Es soll daher verhindert werden, dass sich hier eine Vielzahl kleinerer Betriebe ansiedelt.

Die maximale Verkaufsfläche ergibt sich hingegen aus dem aktuellen Stand der Projektplanung für einen Baumarkt, der perspektivisch den südlich der Bahnlinie befindlichen Standort

Am Lübbener Bahnhof 5 ersetzen soll. Für Verkaufsflächen innerhalb des Marktgebäudes (rd. 2.600 m²) sowie auf Freiflächen (rd. 2.200 m²) gibt die Projektplanung insgesamt rd. 4.800 m² an.

Neben den eigentlichen Verkaufsflächen verfügen Baumärkte regelmäßig über Nebenflächen wie z. B. Lager sowie Personal- und Verwaltungsräume, die in die Geschossflächenberechnung eingehen. Insbesondere Lagerflächen können hierbei über erhebliche Flächen erstrecken. Bei einer Mindest-Verkaufsfläche von jeweils 4.500 m² und einer maximal zulässigen Geschossfläche von insgesamt 9.000 m² verblieben bei zwei Baumärkten keine Flächenkapazitäten für die vorgenannten Nebenflächen, so dass sichergestellt ist, dass nur ein Baumarkt im sonstigen Sondergebiet entsteht.

Neben der zulässigen Verkaufsfläche wird auch der Umfang an zulässigen Sortimenten durch die textliche Festsetzung Nr. 1 näher geregelt. Sortimente der Nahversorgung sowie Getränkemärkte sind generell unzulässig, da das nördlich gelegene Einkaufszentrum diese Bedarfe bereits zur Genüge abdeckt und die Nahversorgungsstruktur der Stadt nicht beeinträchtigt werden soll.

Gemäß Leitsatz III des Einzelhandelskonzepts kann Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden. Primär soll diese Art des Einzelhandels jedoch am Sonderstandort Charlottenhof und am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord / Fürstenwalder Straße angesiedelt werden. Da das im Bebauungsplan Nr. M 12 festgesetzte sonstige Sondergebiet direkt an das vorgenannte Einkaufszentrum angrenzt und gemäß Sortimentsliste für die Stadt Beeskow u. a. Baumarktsortimente im engeren Sinne zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, ist die im Leitsatz III formulierte Anforderung erfüllt. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente wurden im Vergleich mit der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts eingeschränkt, um spezifischer den angestrebten Baumarktnutzungen zu entsprechen. So werden Boote und Zubehör, Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas) sowie Teppiche (ohne Teppichböden) nicht von der textlichen Festsetzung Nr. 1 erfasst. Die zulässigen Sortimente stellen sinnvolle Ergänzungen der im nördlich angrenzenden Einkaufszentrum bereits vorhandenen Angebote dar.

Üblicherweise werden von Baumärkten in beschränktem Umfang auch zentrenrelevante Sortimente als sogenannte Randsortimente angeboten. Der Bebauungsplan Nr. M 12 umfasst entsprechende Sortimente, die im sonstigen Sondergebiet zulässig sind.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Plangebiets wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und erstreckt sich über insgesamt rd. 23.215 m² Fläche. Die geplante Festsetzung dient im Wesentlichen der angestrebten Entwicklung von Wohngebäuden auf Grundstücken, die historisch als Gärtnerei genutzt wurden. Entlang der Straßen Grüner Weg und Kurzer Weg befinden sich außerhalb des Plangebiets bereits Ein- und Mehrfamilienhäu-

ser, so dass die nun vorgesehene Festsetzung eine Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen darstellt. Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund einer zentral verlaufenden Erschließungsstraße in einen westlichen (WA 1 mit rd. 8.310 m²) und einen östlichen (WA 2 mit rd. 14.905 m²) Bereich aufgeteilt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden die nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO)

Neben Wohngebäuden sind in den allgemeinen Wohngebieten der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Auf Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird verzichtet, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dadurch nicht zu erwarten.

Hierdurch werden das Wohnen ergänzende kleinteilige Nutzungen ermöglicht, deren Bedarf sich ggf. aus der Neuentwicklung dieses Siedlungsbereichs beispielsweise in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gesundheit ergibt.

Bei den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen schließt der Bebauungsplan jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch die textliche Festsetzung Nr. 2 aus.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, um die Eigenart des angrenzenden Siedlungsbereichs fortzuführen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Darüber hinaus sollen dauerhafte und keine temporären Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund der erhöhten Ziel- und Quellverkehre sowie der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Die Struktur des Gebiets als Wohnstandort soll durch die von Tankstellen ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entspricht die üblicherweise errichtete Bebauung für eine Tankstelle wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten Bebauungsstruktur und Gestaltung der Wohngebiete. Im Stadtgebiet von Beeskow befinden sich mehrere Tankstellen, so dass eine ausreichende Versorgung trotz der Festsetzung gewährleistet ist.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist zwar von sehr geringer Wahrscheinlichkeit, aber aufgrund der historischen Nutzung auch nicht völlig abwegig. Aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme dieser Betriebe wären die Ziele der Bauleitplanung im Sinne der Schaffung eines Wohnungsangebots hier aber nicht mehr erreichbar. Gartenbaubetriebe werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auch bei Ausschluss der genannten Ausnahmen gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im Bebauungsplan wird für das in zwei Bereiche aufgeteilte allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und über die Mindestanforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO hinausgehend auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der Festsetzung einer GRZ und der maximal zulässigen Firsthöhe; zusätzlich wird die maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt.

Es ergibt sich folgende Übersicht zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung:

	Fläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF)
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 8.310 m ²	0,4	rd. 3.324 m ² (rechnerisch)	1,2	rd. 9.972 m ² (rechnerisch)
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 14.905 m ²	0,4	rd. 5.962 m ² (rechnerisch)	1,2	rd. 17.886 m ² (rechnerisch)
Sonstiges Sondergebiet „Bau- markt“	rd. 16.845 m ²	0,8	rd. 13.476 m ² (rechnerisch)	0,53 (rechnerisch)	9.000 m²
Gesamter Geltungsbereich			rd. 22.762 m²		rd. 36.858 m²

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 bestimmt. Damit entspricht die Nutzungsmaßfestsetzung den in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerten für die

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen sichern eine dem Planungsziel angemessene Bebauung im Bereich zwischen einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf regelmäßig die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mit dieser Regelung wäre im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von insgesamt 0,6 realisierbar. Die ermöglichte Bebauung zieht jedoch aufgrund ihrer offenen Bauweise bspw. im Falle von Einfamilienhäusern oder Stadtvillen einen erhöhten Erschließungsaufwand durch Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten und Gebäudezugänge nach sich. Aus diesem Grund wird unter Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Zulässigkeit von abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan) folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Gebäudehöhe in den Baugebieten wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschossanzahl begrenzt. Der Bebauungsplan sieht im allgemeinen Wohngebiet eine Staffelung der Geschossezahlen von zwei Vollgeschossen in den nördlichen Baufeldern bis hin zu fünf Vollgeschossen in den Baufeldern an der Straße Kurzer Weg vor. Diese Festsetzung zielt auf einen städtebaulich abgestuften Übergang der Gebäudehöhen von niedrigeren Gebäuden nördlich und höheren Gebäude unmittelbar südlich des Plangebiets ab. Gleichzeitig wird durch diese Staffelung eine angemessene bauliche Dichte im Gesamtgebiet bei gleichzeitiger Konzentration der baulichen Nutzungen an den verkehrlich besser erschlossenen und weniger von gewerblichen Lärmemissionen betroffenen Flächen an der Straße Kurzer Weg gewährleistet.

Weiterhin wird mit einer örtlichen Bauvorschrift sichergestellt, dass in den Baufeldern mit bis zu vier und fünf zulässigen Vollgeschossen das jeweils oberste Geschoss zurückzustaffeln oder als Dachgeschoss mit Satteldach auszubilden ist (siehe III.3.8).

3.2.2 Sonstiges Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 9.000 m² (rechnerische GFZ von 0,53) bestimmt. Die in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten (GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4) werden nicht überschritten.

Die zulässige Geschossfläche überschreitet die vom Baumarktbetreiber angestrebte Verkaufsfläche deutlich, um insbesondere im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Entwicklung eine höhere bauliche Ausnutzung dann bereits erschlossener Flächen zu fördern und zu ermöglichen. Dies entspricht dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die festgesetzte GRZ von 0,8 berücksichtigt die sich voraussichtlich aus den in- und außerhäusigen Verkaufsflächen des Baumarkts, den geplanten oberirdischen Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie den notwendigen Entwässerungsanlagen ergebenden Flächenbedarfe.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 58,0 m über NHN festgesetzt. Dieses entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12 bis 13 m gegenüber dem derzeitigen Geländeneiveau (rund 45 bis 46 m über NHN). Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Baumärkte typischerweise eingeschossig bei gleichzeitig großer Geschosshöhe realisiert werden (z. B. aufgrund der Verwendung von Hochregalen zur Warenbevorratung). Auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird hingegen verzichtet, um eine zumindest teilweise denkbare Mehrgeschossigkeit der Bebauung zu ermöglichen (z.B. für Verwaltungs- und Sozialräume).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufensterausweisungen mittels Baugrenzen festgesetzt, bei denen ein Mindestgrenzabstand von 3 m berücksichtigt wurde. Davon abweichend wird für das sonstige Sondergebiet im südlichen Bereich ein Abstand der Baugrenze von mind. 12,0 m zur Gebietsgrenze festgesetzt, da die nicht überbaubaren Flächen hier der Regenentwässerung und der möglicherweise notwendigen Verortung von Lärmschutzanlagen dienen sollen. Entlang der östlichen Grenze des sonstigen Sondergebiets beträgt der Grenzabstand mind. 7,0 m, damit die hier geplante Wegeverbindung zwischen Einkaufszentrum / Baumarkt und Wohngebieten an der Straße Kurzer Weg baulich nicht zu eng eingefasst wird.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Teilbereichs WA 2 des allgemeinen Wohngebiets befindet sich eine gewerblich genutzte Halle außerhalb des Plangebiets. Da diese Grenzbebauung keine Abstandsflächen aufweist, sind die überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet um mind. 9,5 m von den Baugebietsgrenzen zurückgesetzt worden.

Sowohl für das sonstige Sondergebiet als auch für das allgemein Wohngebiet ist im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu erbringen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird zudem eine offene Bauweise festgesetzt, so dass eine Eingliederung der neuen Bebauung in die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur sichergestellt wird. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen bei einer offenen Bauweise nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

3.4 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Äußere Anbindungsmöglichkeiten für eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets sind gegenwärtig über von der Fürstenwalder Straße ausgehende Stichstraßen gegeben, die im Falle der Straße Kurzer Weg auch als Verkehrsfläche gewidmet sind.

Das im Süden des Plangebiets gelegene allgemeine Wohngebiet wird über die Straße Kurzer Weg erschlossen, die von der Fürstenwalder Straße ausgeht und in südöstliche Richtung als Feldstraße wieder an diese Straße anbindet. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Straße Kurzer Weg ausgehende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Verkehrsberuhigter Bereich“), die von Süden nach Norden verläuft und unmittelbar an der Grenze zum sonstigen Sondergebiet mit einer aufgeweiteten Fläche endet, die das Wenden von Fahrzeugen ermöglicht. Die 5,50 m breite Erschließungsfläche sowie die Dimensionierung der Wendeanlage gewährleisten die Erreichbarkeit der Wohngrundstücke sowie die Befahrbarkeit für Rettungs- und Lieferdienste sowie Fahrzeuge der Müllentsorgung.

Der Anschluss dieser Stichstraße an das öffentliche Straßennetz (Kurzer Weg) wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Die westlich hieran anschließende Verlängerung der Straße Kurzer Weg wird hingegen als Privatstraße mit einem zu begründenden Leitungsrecht im Bereich der Fläche L1 festgesetzt. Hierdurch wird die Erreichbarkeit der südlich dieser Fläche vorhandenen Garagenanlagen gesichert und weiterhin die Option offengehalten, über diese Fläche die medientechnische Erschließung vorhandener oder künftiger Baugebiete führen zu können, die westlich der ehemaligen Bahntrasse liegen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wie oben beschrieben, soll das sonstige Sondergebiet über zwei Privatstraßen erschlossen werden, wobei der Lieferverkehr des Baumarkts direkt in Richtung Norden, entlang der westlichen Rückseite des Einkaufszentrums bis weiter an den Kreisverkehr Fürstenwalder Straße / Industriestraße abgewickelt wird. Der Kundenverkehr erfolgt hingegen über eine innerhalb des Plangebiets befindliche private Stichstraße zur Fürstenwalder Straße, die auch mit den Erschließungsflächen des Einkaufszentrums verbunden ist. Für diese Straße werden mit der Fläche L2 im Bebauungsplan auch die voraussichtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der angrenzenden Grundstücke berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Fläche L2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die funktionale Einteilung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern obliegt dem Träger der Straßenbaulast bzw. dem Eigentümer. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Zudem können die Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 3 BauGB auch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben, solange die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen im Querschnitt der Fürstenwalder Straße und der Straße Kurzer Weg vor, so dass diese öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen in ihren bereits ausgebauten Bereichen nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Es wird jedoch eine erneute Definition des öffentlichen Straßenlandes erforderlich. Da die entsprechenden Straßenbegrenzungslinien, die den derzeitigen Ausbauzustand beider Straßen berücksichtigen, mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfallen, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich und es erfolgt eine klarstellende Regelung durch die nachfolgende textliche Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H sowie J und K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die vorgenannten Festsetzungen zur Kfz-Erschließung wird gewährleistet, dass Wohnquartier und Baumarkt separat anzufahren sind und keine Belastungen in Folge von Durchgangsverkehren entstehen. Im Gegensatz hierzu ist eine Durchgängigkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr ausdrückliches Planungsziel. Zu diesem Zweck wird eine mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, die am Ostrand des sonstigen Sondergebietes verläuft und im allgemeinen Wohngebiet an den verkehrsberuhigten Bereich anschließt. Hiermit wird eine Durchgängigkeit des Plangebietes von der Straße Kurzer Weg bis zum nördlich gelegenen Einkaufszentrum gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche A-B-C-D-E-F-A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.5 Immissionsschutz

Während die historische Nutzung als Gärtnerei sowie die Lage im Siedlungszusammenhang der Stadt Beeskow und die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten das Plangebiet einerseits für eine Bebauung prädestinieren, sorgen die nahe gelegenen und teilweise direkt angrenzenden Gewerbenutzungen für Lärmemissionen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird daher eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen in diesem Teil Beeskows nachzuweisen. Schwerpunkt der Betrachtung werden dabei neben den Auswirkungen durch Anlage- / Gewerbelärm auch die Immissionen durch Verkehrslärm sein.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans getroffene Festsetzung bildet zunächst einen „Platzhalter“ um auf die voraussichtlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hinzuweisen. Die Lärmimmissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Lärmimmissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6 Grünfestsetzungen

Der für das aus zwei Teilbereichen bestehende allgemeine Wohngebiet angestrebte aufgelockerte Charakter soll durch die in einer textlichen Festsetzung geforderte Neupflanzung von Bäumen gefördert werden. Mit dieser Festsetzung wird eine Durchgrünung des Wohnquartiers sichergestellt, so dass es sich in das Ortsbild und den Landschaftsraum einfügt.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich Neupflanzungen von Gehölzen und der Erhalt vorhandener Bäume durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Es sind gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm und für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m Höhe über dem Erdboden einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird durch eine weitere textliche Festsetzung bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Regelung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – im Rahmen der textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7 Sonstige Festsetzungen

Der Einsatz von Fremdwerbung kann hinsichtlich Größe und Anzahl der Werbeanlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, die durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden soll. Durch die Regelung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, wird der geplante Baumarkt in seiner Wahrnehmung von außen gestärkt und unterstützt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Die im Plangebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden in Orientierung an der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ (Stand: Dezember 2022) durch eine weitere textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die Frühere verdrängt. Betroffen ist die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die im Jahr 2013 in Kraft trat.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung bzw. Verbesserung des Ortsbilds wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelung bezieht sich dabei auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet und soll ein verträgliches Nebeneinander der planungsrechtlich festgesetzten Gebäude und der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 14

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von IV und V das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Entlang der Straße Kurzer Weg befindet sich neben einer Geschosswohnbebauung auch eine kleinteilige Einzelhausbebauung. Im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets wird die zulässige Höhe der Bebauung heruntergestaffelt. Zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs der Gebäudehöhen wird daher für die höchsten zulässigen Wohngebäude bestimmt, dass die obersten Geschosse mit geneigten Dächern auszubilden oder zurückzustaffeln sind. Insgesamt wird durch diese Bauvorschrift eine harmonische Abfolge der Gebäudehöhen gefördert.

3.9 Hinweise

Durch einen Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde wird klargestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere die Baumschutzsatzung zu berücksichtigen ist.

Hinweise

Es wird auf die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung vom 23.02.2005 der Stadt Beeskow hingewiesen.

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

1 Stadt- und landschaftsplanerische Auswirkungen

Die Stadt Beeskow strebt an, eine langjährig als Gärtnerei genutzte und zwischenzeitlich brachgefallene Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets wieder nutzbar zu machen. Hierdurch werden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert sowie die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ in seinem nördlichsten Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ und im Übrigen als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Das aus zwei Teilbereichen bestehende allgemeine Wohngebiet und der neue Standort eines Baumarkts werden das hieran direkt nördlich anschließende Einkaufszentrum Beeskow Nord („EKZ Fürstenwalder Straße“) im Sinne einer geordneten Entwicklung mit der bereits bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Straße Kurzer Weg verbinden.

Mit der gezielten Entwicklung eines neuen kompakten, zusammenhängenden Wohnquartiers sowie eines in bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen eingebetteten Baumarkts lassen sich in verkehrlicher Hinsicht deutlich positivere Effekte für die Stadt Beeskow erzielen als durch eine ungesteuerte, nicht gebündelte Entwicklung.

Durch die Konzentration auf einen historisch bereits als Siedlungsfläche genutzten und zumindest teilweise von Bodenbelastungen betroffenen Standort kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich oder mit höherer naturräumlicher Bedeutung vermieden werden.

2 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und auf die Arbeitsstätten

Mit der Entwicklung von Wohngebieten wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die durch den Bebauungsplan vorgegebene offene Bauweise und Abstufung der Gebäudehöhen erlaubt es, verschiedene Wohntypologien vom Einfamilienhaus bis hin zu Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu entwickeln und damit den differenzierten und sich wandelnden Wohnbedürfnissen der Stadtbevölkerung Beeskows zu entsprechen.

Durch die geplante Neuerrichtung eines Baumarktes können zudem zusätzliche Arbeitsplätze entstehen oder aufgrund der geplanten Aufgabe des bestehenden Standorts zumindest gesichert werden.

3 *Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen*

Zum derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass die in der Stadt Beeskow vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätten und Schulen) sowie die öffentlichen Grünflächen den aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ resultierenden Bedarf abdecken können.

Die „Grundschule An der Stadtmauer“ (Breite Straße 25a, 15848 Beeskow) befindet sich rd. 1 km Fußweg südlich des Plangebiets. Rund 1,3 km Fußweg östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich Theodor-Fontane-Straße 9 / 9a / 9b, 15848 Beeskow neben der „Fontane Grundschule“ auch der Standort der beiden nächstgelegenen Kindertagesstätten (AWO Kita Benjamin Blümchen und Kita Spreespatzen).

4 *Auswirkungen auf die Umwelt*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt (siehe II.).

Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter einschließlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird im weiteren Verfahrensverlauf eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt.

5 *Verkehrliche Auswirkungen*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fürstenwalder Straße mit zwei privaten Stichstraßen zum sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“, wobei Anlieferung und Kundenverkehr getrennt werden. Das allgemeine Wohngebiet wird separat über die von der Fürstenwalder Straße abgehende Straße Kurzer Weg erschlossen.

Durch diese Trennung der Erschließung werden Durchgangsverkehre vermieden und planungsinduzierte Verkehre an räumlich unterschiedlichen Stellen in das Straßennetz eingespeist. Eine verkehrliche Mehrbelastung der Straße Kurzer Weg resultiert allein aus Ziel- und Quellverkehren des neuen Wohnquartiers.

Durch die neuen Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Fürstenwalder Straße voraussichtlich nicht erheblich erhöhen. Die räumliche Nähe von Einkaufszentrum und geplante Baumarkt führt zudem voraussichtlich in verkehrlicher Hinsicht zu Synergien, da innerörtliche Verkehre zu räumlich getrennten Einzelhandelsstandorten fortan nicht mehr notwendig sind. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Querungsmöglichkeit des Plangebietes für

Fußgänger und Radfahrer leistet einen Beitrag zur Vermeidung von Kfz-Fahrten. Für eine gesonderte verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ wird kein Bedarf gesehen.

6 *Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit*

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind Kosten für extern zu erbringende Planungsleistungen verbunden, da neben der Verwaltung auch Ingenieur- und Planungsbüros mit der Bearbeitung des Bebauungsplans und des Umweltberichts sowie weiterer Gutachten beauftragt sind. Diese Planungskosten werden von den begünstigten Grundstückseigentümern getragen.

Die Grundstückseigentümer werden sich zudem voraussichtlich dazu verpflichten, für die Kosten der umweltbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzukommen. Zu Klärung der Kostenträgerschaft für die Erschließung des Plangebietes bedarf es im weiteren Verfahren noch verschiedener Abstimmungen zwischen der Stadt Beeskow und den betroffenen Eigentümern.

V VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (2021)

Die Stadtverordnetenversammlung Beeskow hat in ihrer Sitzung am 13.04.2021 beschlossen, für das ca. 43.700 m² große Plangebiet (Flurstücke 230 tlw., 254/27 tlw., 307, 308, 313, 351 tlw., 565 tlw. und 567 tlw. der Flur 2 Gemarkung Beeskow) einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (Beschlussnummer BV/008/2021/I). Beschlossen wurde ebenso, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt wird.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung seit dem Aufstellungsbeschluss haben sich im Hinblick auf die betroffenen Flurstücke folgende Änderungen ergeben:

- Teilung des Flurstücks 313 in die Flurstücke 633 und 634
- Teilung des Flurstücks 565 in die Flurstücke 613, 625 und 626

Darüber hinaus wird zunächst von einer Überplanung des im Übersichtsplan des Aufstellungsbeschlusses noch teilweise berücksichtigten Flurstücks 230/1 (Teilfläche des an der Straße Kurzer Weg anliegenden Garagengrundstücks) abgesehen.

Das Plangebiet umfasst nunmehr eine Fläche von rd. 45.000 m² und betrifft nach aktuellem Katasterbestand folgende Flächen: Flurstücke 254/27, 307, 308, 351, 567, 613 (anteilig), 633 und 634 der Flur 2 Gemarkung Beeskow.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. M 12 „Alte Gärtnerei“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Beeskow öffentlich bekannt gemacht.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

VII ANHANG

1 *Textliche Festsetzungen*

Art der baulichen Nutzung

1. Im sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ sind nur Betriebe des Baustoffhandels sowie Baumärkte und Gartencenter mit einer jeweiligen Gesamtverkaufsfläche von mindestens 4.500 m² und höchstens 5.500 m² und den nachfolgend aufgeführten Sortimenten zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment im engeren Sinn (Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren / Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben / Lacke / Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge / Parkett / Fliesen)
- Arbeitsbekleidung und -schuhe
- Gartenbedarf, Garten- und Campingmöbel
- Kfz-Zubehör

Zentrenrelevante Sortimente:

- Hausrat, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Lampen / Leuchten
- Blumen / Pflanzen
- Fahrräder und -zubehör
- Zoologischer Bedarf
- Spielwaren

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sowie Getränkemärkte sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H sowie J und K ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

5. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Immissionsschutz

6. Die Lärmimmissionen und die Möglichkeiten zur Bewältigung werden im weiteren Verfahren in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis werden voraussichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

7. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität nachzupflanzen. Es sind gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm und für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m Höhe über dem Erdboden einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

9. Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Die Fläche L2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Die Fläche A-B-C-D-E-F-A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12. Im sonstigen Sondergebiet „Baumarkt“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

14. In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von IV und V das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

3 Hinweise

Es wird auf die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung vom 23.02.2005 der Stadt Beeskow hingewiesen.