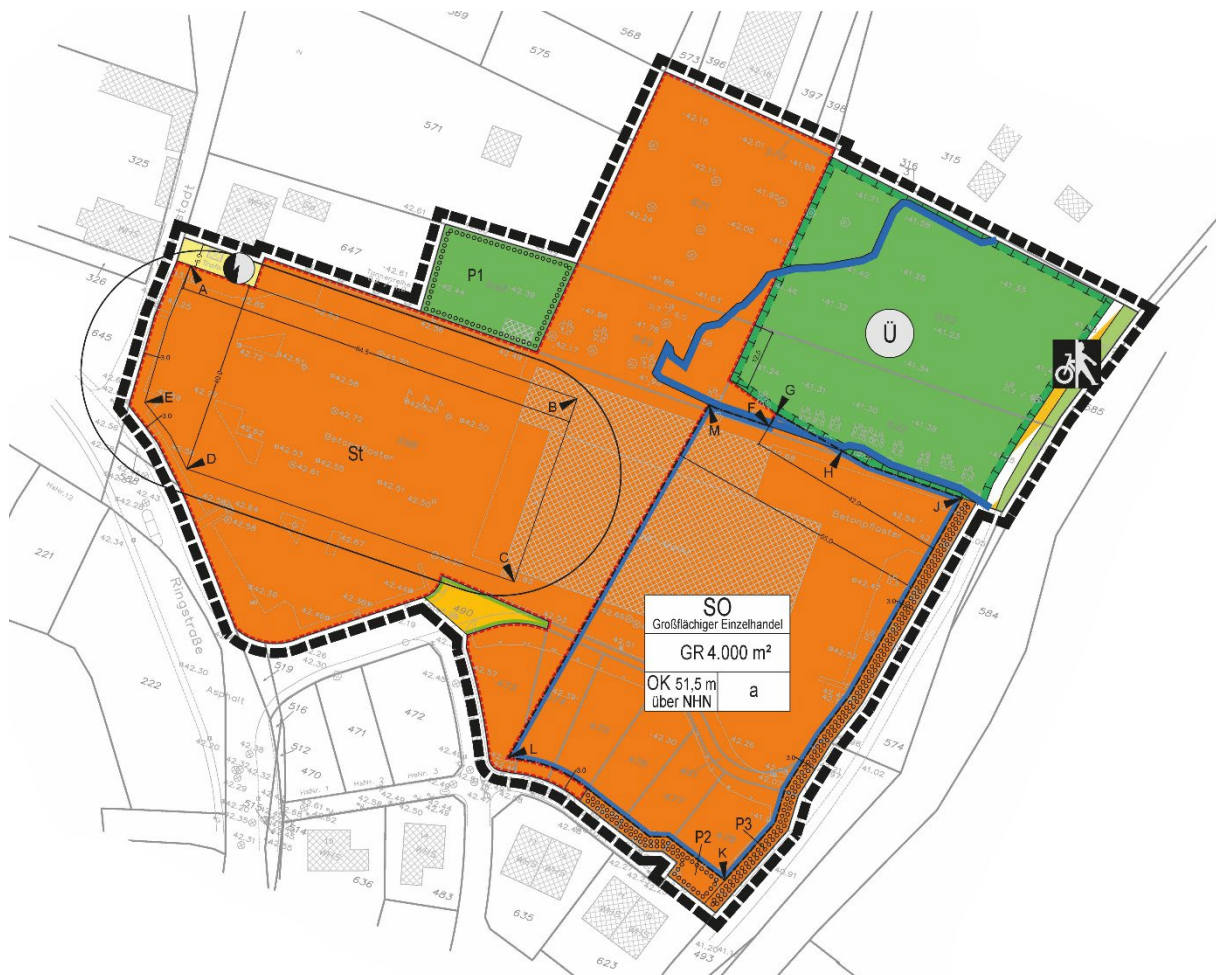




Stadt Beeskow
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. H 9
„REWE-Markt Beeskow“
Entwurf



Stand: 28.08.2026



Inhalt

Teil I – Begründung	6
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2 Ausgangssituation Plangebiet	6
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Situation Plangebiet	7
2.4 Natur und Landschaft	9
2.5 Erschließung	12
2.6 Ver- und Entsorgung	12
2.7 Immissionen	13
2.8 Kampfmittel	14
2.9 Altlasten	14
2.10 Denkmalschutz	14
3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung	16
3.1 Landes- und Regionalplanung	16
3.2 Flächennutzungsplan	22
3.3 Sonstige übergeordnete Planung	23
3.4 Geltendes Planungsrecht	24
3.5 Angrenzende Pläne	27
4 Städtebauliches Konzept	28
5 Inhalte des Bebauungsplans	30
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	30
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	30
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	33
5.4 Verkehrsflächen	34
5.5 Ver- und Entsorgung	34
5.6 Grünflächen	35
5.7 Hochwasseranpassung	35
5.8 Niederschlagswassermanagement	42
5.9 Beleuchtung	43
5.10 Grünordnerische Maßnahmen	44
5.11 Erneuerbare Energien	47
5.12 Immissionsschutz	48
5.13 Hinweise	50
5.14 Nachrichtliche Übernahmen	52
6 Auswirkungen der Planung	53
6.1 Auswirkungen auf Einzelhandel und Wirtschaft	53



6.2	Auswirkungen auf das Ortsbild	53
6.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	53
7	Städtebauliche Kenndaten	54
8	Verfahren.....	54
8.1	Aufstellungsbeschluss.....	54
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	54
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	54
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	55
8.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.....	55
9	Rechtsgrundlagen.....	57
Teil II – Umweltbericht		58
10	Einleitung.....	58
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	58
10.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	58
10.3	Bedarf an Grund und Boden	59
11	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	60
11.1	Fachgesetze.....	60
11.2	Fachpläne einschließlich übergeordneter Planungen	65
12	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	66
12.1	Schutzgut Tiere	66
12.2	Schutzgut Pflanzen	69
12.3	Biologische Vielfalt.....	70
12.4	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	70
12.5	Schutzgut Fläche	70
12.6	Schutzgut Boden.....	71
12.7	Schutzgut Wasser	72
12.8	Schutzgut Klima / Luft	73
12.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	74
12.10	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	75
12.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	76
12.12	Wechselwirkungen	76
13	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 78	



13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	78
13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	78
13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	79
13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	79
13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	80
13.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	80
13.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	83
13.8 Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete	83
13.9 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	83
13.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	84
13.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	84
13.12 Weitere zu berücksichtigende Auswirkungen	84
14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	86
14.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	86
14.2 Ausgleichsmaßnahmen	87
14.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	87
14.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	93
14.5 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	94
15 Zusätzliche Angaben	94
15.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	94
15.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	94
15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	95
16 Quellenangabe	96
Anlagen	98
Anlage 1: Textliche Festsetzungen	98
Anlage 2: Sortimentsliste für die Stadt Beeskow	102
Anlage 3: Biotoptypen Bestand	103
Anlage 4: Versiegelung Bestand	104
Anlage 5: Baumplan	105



Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
Abbildung 2:	Luftbild Plangebiet und Umgebung (Geltungsbereich rot).....	7
Abbildung 3:	Situation Ringstraße	7
Abbildung 4:	REWE-Markt Vorderseite	8
Abbildung 5:	Grünfläche und anschließende Bebauung (Süd)	8
Abbildung 6:	Weg am Walkmühlengraben	8
Abbildung 7:	Biotoptypenkartierung.....	9
Abbildung 8:	Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20).....	11
Abbildung 9:	Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100).....	11
Abbildung 10:	Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).....	11
Abbildung 11:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree	12
Abbildung 12:	Straßenverkehrslärm Brandenburg 2022 Tag (LDEN)	13
Abbildung 13:	Bodendenkmale in Beeskow	15
Abbildung 14:	Festlegungskarte des LEP HR (Ausschnitt)	20
Abbildung 15:	Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow (Ausschnitt)	22
Abbildung 16:	Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“	24
Abbildung 17:	Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“	25
Abbildung 18:	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow	26
Abbildung 19:	Bebauungsplan Nr. H 7 (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des VEP Nr. H 6 und des Bebauungsplans Nr. W 13	27
Abbildung 20:	Geplantes Vorhaben: Lageplan.....	28
Abbildung 21:	Geplantes Vorhaben: Ansichten.....	29
Abbildung 22:	Abgrenzung der neu auszuweisenden Fläche nach § 78 WHG	36
Abbildung 23:	Überplantes Überschwemmungsgebiet und Ausgleichsflächen.....	40
Abbildung 24:	Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags und nachts.....	49
Abbildung 25:	Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Ausschnitt).....	65
Abbildung 26:	Biotoptypenkartierung, Stand: Juni 2024.....	69
Abbildung 27:	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete (Ausschnitt)	70
Abbildung 28:	Geologische Karte Brandenburg (Ausschnitt)	71
Abbildung 29:	Überschwemmungsgebiete Brandenburg (Ausschnitt)	72
Abbildung 30:	Hydrologische Karte (Ausschnitt)	73
Abbildung 31:	Landschaftsrahmenplan, Themenkarte Klima (Ausschnitt)	74
Abbildung 32:	Wiese im Plangebiet.....	75
Abbildung 33:	Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“	88
Abbildung 34:	Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“	89
Abbildung 35:	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow	90

Teil I – Begründung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

An der nordöstlichen Ringstraße befindet sich ein REWE-Markt. Da der vorhandene Markt den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist ein „Green Building“ mit Abholservice und Bäcker mit Café.

Das geplante Vorhaben kann mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“ nicht umgesetzt werden. Damit ist ein Planungserfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) begründet.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in ihrer Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ beschlossen.

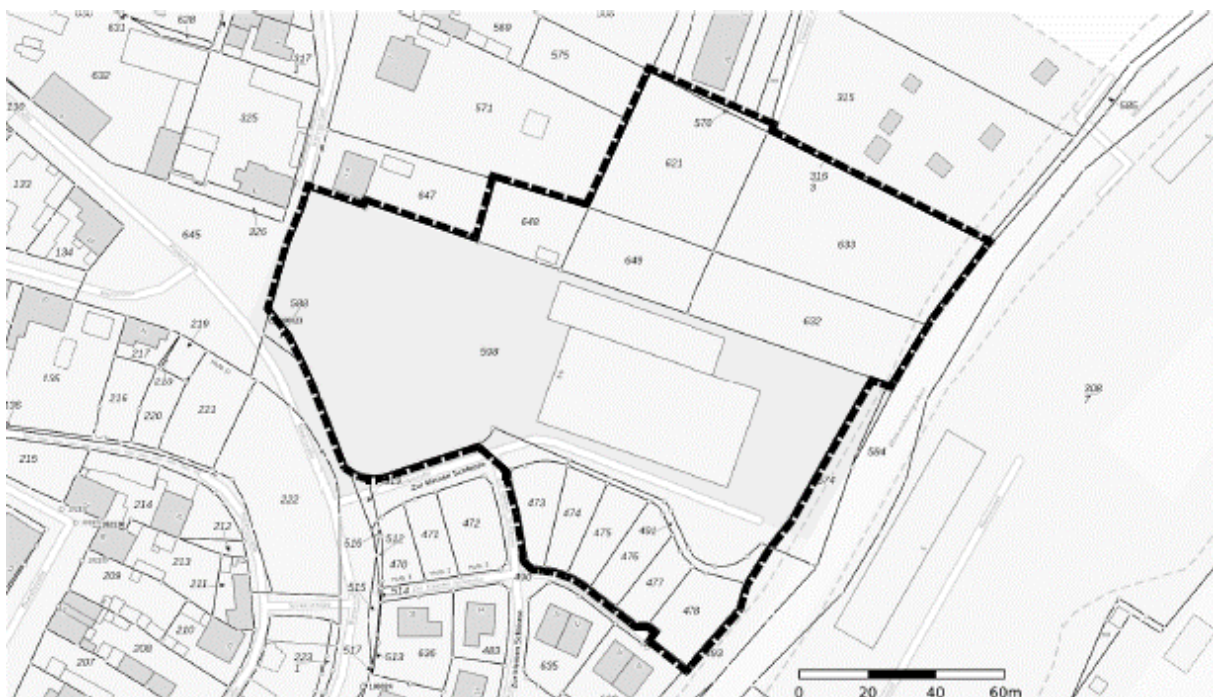
2 Ausgangssituation Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt von Beeskow und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 473 bis 478, 490 (teilweise), 491, 570, 598, 621, 648 sowie 649 aus der Flur 004 sowie die Flurstücke 632 und 633 aus der Flur 020 der Gemarkung Beeskow.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an Wohnbebauung, im Osten an den Walkmühlengraben und die nördliche Spreeinsel und im Nordosten an Kleingartenanlagen an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Ringstraße begrenzt.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Stadt Beeskow

2.2 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das städtische Flurstück 490, befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum der Rewe Markt GmbH.

2.3 Situation Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Beeskow unweit der Altstadt zwischen der Ringstraße im Westen und dem Walkmühlengraben im Osten. Südlich, westlich und nordwestlich schließen sich Wohngebiete an. Im Nordosten liegt eine Kleingartenanlage.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein REWE-Markt mit dazugehörigen Stellplätzen im Westen. Im Norden und im Süden zwischen der Erschließungsstraße und der Straße „Zur kleinen Schleuse“ befinden sich Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand.

Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung (Geltungsbereich rot)



Quelle: Brandenburgviewer, Zugriff Februar 2024

Abbildung 3: Situation Ringstraße



Quelle: Plan und Praxis GbR

Abbildung 4: REWE-Markt Vorderseite



Quelle: Plan und Praxis GbR

Abbildung 5: Grünfläche und anschließende Bebauung (Süd)



Quelle: Plan und Praxis GbR

Abbildung 6: Weg am Walkmühlengraben



Quelle: Plan und Praxis GbR

2.4 Natur und Landschaft

2.4.1 Naturraum

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten von Gartenanlagen (teilweise Lage im Hochwasserbereich) sowie im Süden, Südwesten und Südosten von weiterer Bebauung – vornehmlich Eigenheimen mit zugehörigen privaten Grünflächen umgeben.

Unmittelbar östlich des Plangebiets liegt der Walkmühlengraben, der von einem öffentlichen Fußweg auf beiden Seiten begleitet wird. Im Osten verläuft in geringer Entfernung die Spree. Das Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee (LSG 2085) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Die Flüsse, Seen, Wiesen-, Moor- und Waldflächen der direkten und weiteren Umgebung stellen einen wichtigen und vielfältigen Naturraum dar.

2.4.2 Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Abbildung 7: Biotoptypenkartierung



Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 570, 621, 623, 633 und 649) wurde als artenreiche Wiese auf nährstoffreichem Standort kategorisiert. In diesem Bereich sind zudem verschiedene Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Zustands zu finden. Sie setzen sich aus heimischen und nicht heimischen Arten zusammen. Östlich daran schließt sich eine versiegelte Wegefläche an. Die Fläche des Flurstücks 648 ist eine ehemalige Kleingartenfläche bzw. Gartenbrache.

Der größte zentral gelegene Teil des Gebiets setzt sich aus dem Bestandsgebäude, dem versiegelten Parkplatz und kleineren artenreichen Scherrasenflächen auf überwiegend frischen Standorten innerhalb und an den Rändern der Stellplatzflächen zusammen. Es gibt keinen Baumbestand auf diesen Flächen. Weiter im Süden schließen sich ein Streifen mit angepflanzten Sträuchern und eine größere artenreiche Scherrasenfläche an. Diese Flächen sind ebenfalls ohne Baumbestand.

2.4.3 Landschaftsbild

Der Landschaftsraum wird maßgeblich von der westlich gelegenen Kernstadt von Beeskow geprägt. Die Altstadt weist einen für die Region außergewöhnlichen rechteckigen Grundriss auf. Sie wird charakterisiert durch ihre dichte Bebauung mit vielen historischen Gebäuden. Aus der Stadtsilhouette sticht die gotische, aus rotem Backstein errichtete Marienkirche besonders hervor. Die historische Stadtmauer ist zu großen Teilen erhalten. Von den ursprünglich neun Türmen der Befestigungsanlage sind sechs bis heute erhalten. Gegenüber auf der Spreeinsel liegen die mittelalterliche Burg Beeskow und der historische Fischerkietz. Das Landschaftsbild wird des Weiteren durch die im Norden angrenzenden Kleingartenanlagen sowie die im Osten verlaufende Spree geprägt.

2.4.4 Hochwasser

Vom Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) werden Hochwassergefahrenkarten veröffentlicht, welche die Flächen abbilden, die bei verschiedenen Hochwasserszenarien überflutet werden würden. Zudem werden in den Karten die erwarteten Wassertiefen bei entsprechenden Hochwasserereignissen angegeben. Die Szenarien sind an ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit orientiert. Ein Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) hat ein Wiederkehrintervall von 10 bis 20 Jahren, tritt also statistisch betrachtet einmal in dieser Zeitspanne auf. Hochwasserereignisse mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ100) treten statistisch betrachtet einmal in 100 bzw. 200 Jahren auf. Hochwasserereignisse mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem) haben ein Wiederkehrintervall von 200 bzw. 300 Jahren.

Die Szenarien mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten dienen der Einschätzung von Hochwassergefahren und der Planung entsprechender Schutz- und Vorsorgemaßnahmen. Sie treffen jedoch keine Aussage über den Eintrittszeitpunkt eines Hochwasserereignisses entsprechender Stärke.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Walkmühlengraben an und liegt in der Nähe der Spree. Im Planungsgebiet besteht für Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) keine Gefahr einer Überflutung. Für Hochwasserereignisse mit mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ100 bzw. HQextrem) besteht für den nördlichen bisher unbebauten Teil des Gebiets die Gefahr einer Überschwemmung von bis zu 0,5 m Höhe. Deswegen ist diese Fläche Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach §§ 78 bis 78c WHG. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG ist in der Abwägung zur Aufstellung eines Bauleitplans „[1.] die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, [2.] die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und [3.] die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben“ insbesondere zu berücksichtigen.

Abbildung 8: Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20)



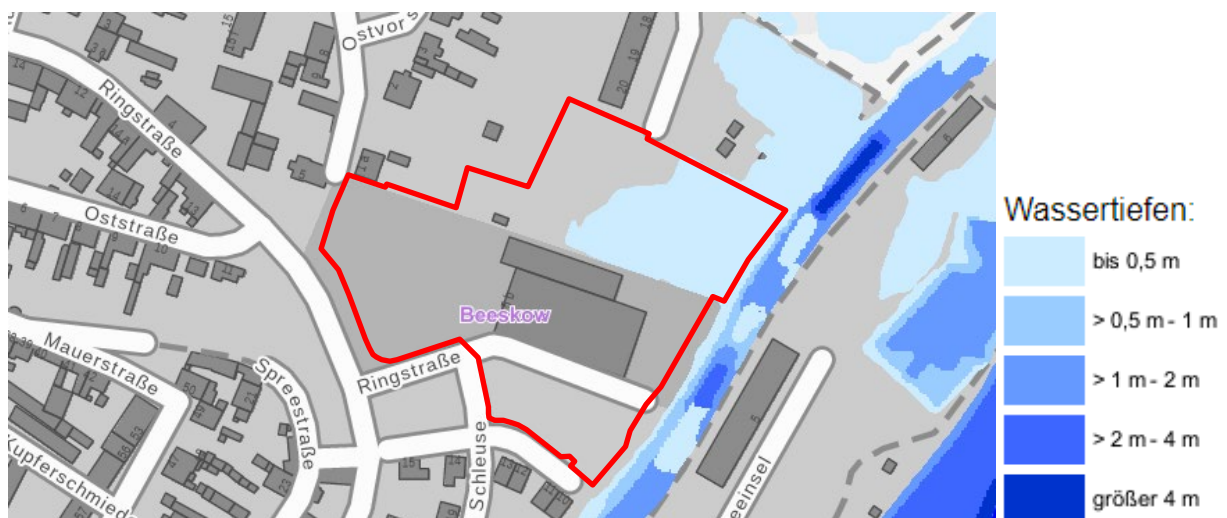
Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Zugriff März 2024

Abbildung 9: Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)



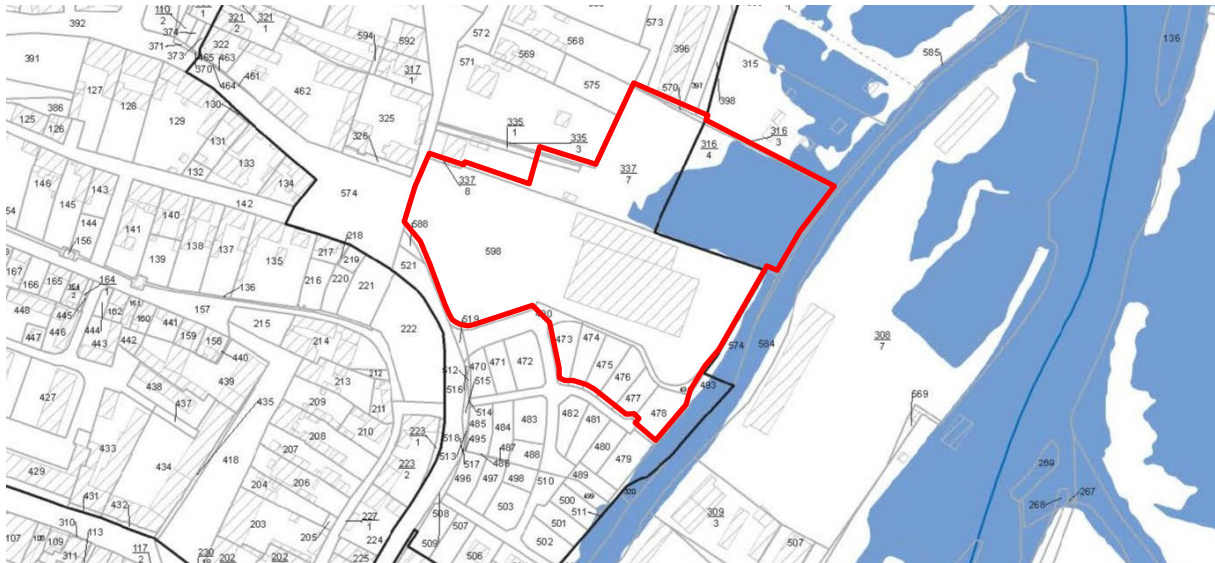
Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Zugriff März 2024

Abbildung 10: Gefahrenkarte für Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)



Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Zugriff März 2024

Abbildung 11: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Untere Spree



Quelle: Auskunftsplattform Wasser Land Brandenburg, Zugriff Mai 2024

2.5 Erschließung

2.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle „Beeskow, Ostvorstadt“ befindet sich an der Ringstraße in ca. 50 m Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 400, 401, 402, 442 und 444 der Busverkehr Oder-Spree GmbH. Der Bahnhof Beeskow befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Dort verkehrt im Stundentakt die Regionalbahn 36 der Niederbarnimer Eisenbahn AG auf der Strecke zwischen Frankfurt (Oder) und Königs Wusterhausen.

2.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Ringstraße für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Hauptverkehrsstraße dient zur Umfahrung der Altstadt und verbindet die Frankfurter Straße im Osten von Beeskow mit der Fürstenwalder Straße im Norden. Diese binden die Stadt an die Bundesstraßen B 87, B 168 und B 246 an und verknüpfen Beeskow mit der Region. Über die Ringstraße ist der bestehende REWE-Markt erschlossen. Im Norden grenzt die Theodor-Fontane-Straße an das Plangebiet. Diese dient als Erschließungsstraße für die angrenzenden Wohngebiete und Kleingartenanlagen.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Elektrische Energie

Gemäß Stellungnahmen der Firma e.dis Netz GmbH, befinden sich Stromleitungen in den umgebenden Straßen. Der vorhandene Markt wird über eine Transformatorstation im Nordwesten des Plangebietes mit Strom versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist gesichert.

2.6.2 Gas

Gemäß Stellungnahmen der Firma EWE Netz GmbH, befinden sich Gasleitungen in den umgebenden Straßen. Der vorhandene Markt ist über eine Leitung in der Straße „Ostvorstadt“ an das Gasnetz angeschlossen. Die Gasversorgung des Plangebietes ist gesichert.

2.6.3 Wasser und Abwasser

Das Plangebiet ist an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind gesichert.

Der Träger des örtlichen Brandschutzes, hier die Stadt Beeskow, hat gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree ist ein Löschwasserbedarf (Grundsatz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens zwei Stunden erforderlich. Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland reicht die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes in der Ringstraße aus, um die genannten Anforderungen zu erfüllen. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist somit gesichert.

2.6.4 Telekommunikation

Gemäß Stellungnahmen der Firma Deutsche Telekom AG, befinden sich Telekommunikationsleitungen in den umgebenden Straßen. Der vorhandene Markt ist an das Netz angeschlossen. Die Telekommunikationsversorgung ist für das Plangebiet gesichert.

2.7 Immissionen

2.7.1 Schall

Die nächstgelegene Hauptstraße ist die Ringstraße, von der relevante Lärmemissionen ausgehen. Die aktuell verfügbaren Daten stammen aus der Lärmkartierung 2022 in Brandenburg, für die Berechnungen zu den Lärmemissionen der Hauptverkehrsstraßen durchgeführt wurden. Aus der Lärmkartierung geht hervor, dass in unmittelbarer Nähe zur Ringstraße Lärmimmissionen von bis zu 74 dB(A) am Tag bestehen. Etwas entfernt am Eingangsbereich des REWE-Markts sind die ermittelten Lärmimmissionen mit 55-59 dB(A) deutlich geringer.

Stärke und Auswirkungen des Gewerbelärms, der von der Einzelhandelsnutzung ausgeht, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung eingehend betrachtet und im Kapitel 5.12 Immissionsschutz beschrieben.

Abbildung 12: Straßenverkehrslärm Brandenburg 2022 Tag (LDEN)



Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Zugriff März 2024

2.7.2 Störfallbetriebe

Im Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe.

2.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden keine Kampfmittel in den bebauten Teilen des Plangebietes gefunden. Der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei Brandenburg wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist im Baugenehmigungsverfahren beizubringen.

2.9 Altlasten

Der südliche Teil des Plangebietes - die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 - sind Teil eines sanierten Altstandortes, der mit der Bezeichnung „Mischfutterwerk Beeskow“ und der Registriernummer 0214671238 im Altlastenkataster registriert ist.

Das ehemalige Werksgelände wurde mehrfach auf Altlasten untersucht. Im Ergebnis einer im Oktober 1996 durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass sich der Altlastenverdacht auf der Fläche insgesamt nicht bestätigt hat. Punktuell festgestellte Verunreinigungen betrafen nur den oberflächennahen Bodenbereich. Im Zuge des Abrisses des Mischfutterwerks und im Vorfeld der Nutzung der Fläche südlich des Plangebietes als Wohnungsbaustandort, wurden weitere Detailuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden fünf von acht Teilflächen als belastet eingestuft. Die Flächen wurden in den Bebauungsplan Nr. W 13 von 1999 nachrichtlich übernommen. Der Bericht zur Durchführung von Sanierungsuntersuchungen vom Juni 1999 kommt zum Ergebnis, dass diese Bereiche durch einen Bodenaustausch zu sanieren sind. Die Sanierung hat vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Da es sich bei dem Baugrundstück um einen sanierten Altstandort handelt, ist der Bodenaushub vor dem Abtransport nach LAGA PN 98 zu beproben und zu deklarieren. Die Ergebnisse der Beprobung (inkl. Probennahmeprotokoll) sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen, damit diese die geplanten Entsorgungswege prüfen kann.

2.10 Denkmalschutz

2.10.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) bekannt. In Beeskow und der näheren Umgebung gibt es jedoch eine Vielzahl historisch bedeutsamer Orte und Strukturen, die als Denkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Beeskow“, dessen Umgebungsschutz in das Plangebiet hineinwirkt. Der Altstadtkern wird zusätzlich durch die Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Beeskow“ geschützt. Das Plangebiet befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Weiterhin befindet sich das „Wohnhaus mit Hofgebäuden“ in der Adrianstraße 11 in ca. 150 m Entfernung, die Burg Beeskow in ca. 250 m Entfernung sowie zwei Wohnhäuser und ein Pfarrhaus in der Brandstraße 34, 35 und 38 (ca. 300-400 m Entfernung), die als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind.

2.10.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt zum Teil auf Flächen des Bodendenkmals Nummer 90522, das als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben wird.

Abbildung 13: Bodendenkmale in Beeskow



Quelle: BLDAM-Geoportal, Zugriff März 2024

3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind folgende Landes- und Regionalpläne relevant:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich) Vorentwurf vom 29.11.2021 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.11.2020 (Beschluss-Nr. 20/03/18)
- Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Entwurf vom 29.01.2024 (Beschluss-Nr. 24/01/47)

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in Berlin und Brandenburg. Er enthält Festlegungen zu zentralen Orten, dem Siedlungsraum, dem Freiraumverbund, der Entwicklung von Wohngebieten sowie großflächigem Einzelhandel und zu überregionalen Verkehrsverbindungen. Der LEP HR legt die Stadt Beeskow als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Z 3.6) fest womit sie als zentraler Ort zu betrachten ist. Für den Bebauungsplan Nr. H 9 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).“

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“

Z 2.10 Umgang mit Bestandssituationen

„Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“

Gemäß Ziel Z 2.6 des LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig. Sie dürfen gemäß Ziel Z 2.7 des Weiteren „nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in

benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen“. Entsprechend Grundsatz G 2.8 „[sollen] zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten [...] der zentralörtlichen Funktion entsprechen“. Die aktuell im Plangebiet verortete Nutzung durch den Einzelhandel entspricht insofern den Grundsätzen und Zielen des LEP HR. Auch eine zukünftige Einzelhandelsnutzung ist mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung vereinbar.

Auch wenn die Nutzung im Widerspruch zu Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen sollte, ist eine Veränderung der Einzelhandelseinrichtung durch Z 2.10 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn durch die Planung die genehmigte Verkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. H 6 ist eine Verkaufsfläche von 2.500 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Der Bebauungsplan Nr. H 9 setzt ebenfalls eine Verkaufsfläche von 2.500 m² und zentrenrelevante Sortimente fest.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“

Bezugsraum im Hinblick auf den Grundsatz 2.11 ist die Stadt Beeskow. In der Kernstadt und in den weniger zentrumsnahen Lagen sind mehrere Supermärkte und Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Durch die Anzahl und Lage dieser weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment in Beeskow ist nicht zu erwarten, dass mehr als ein Viertel der sortimentspezifischen Kaufkraft im Plangebiet gebunden wird.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

„(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind 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.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“

Großflächige Einzelhandelseinrichtung mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß Z 2.13 (1) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Beeskow, der im einfachen Bebauungsplan Nr. H 7 festgesetzt ist. Eine Veränderung der Einzelhandelseinrichtung ist trotzdem gemäß Z 2.13 (3) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn durch die Planung die genehmigte Verkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert wird. Derzeit ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. H 6 eine Verkaufsfläche von 2.500 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Auch der Bebauungsplan Nr. H 9 setzt eine Verkaufsfläche von 2.500 m² fest. Somit wird die zulässige Verkaufsfläche nicht verändert.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen 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.“

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

„(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.“

Mit der vorliegenden Planung werden Innenentwicklungspotenziale genutzt. Eine ausgewogene Funktionsmischung wird dabei berücksichtigt. Notwendige Infrastrukturen sind bereits vorhanden. Ggf. neu in Anspruch zu nehmende Siedlungsflächen werden an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen.

Z 6.2 Freiraumverbund

„(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
- die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.“

Für die geplante Entwicklung, die im öffentlichen Interesse ist, stehen keine alternativen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Vor Ort bestehen keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten. Daher wird ein kleiner Teil des Freiraumverbunds in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme wird minimiert. Der Freiraumverbund wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner Funktionsfähigkeit gesichert.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

„Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor



Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

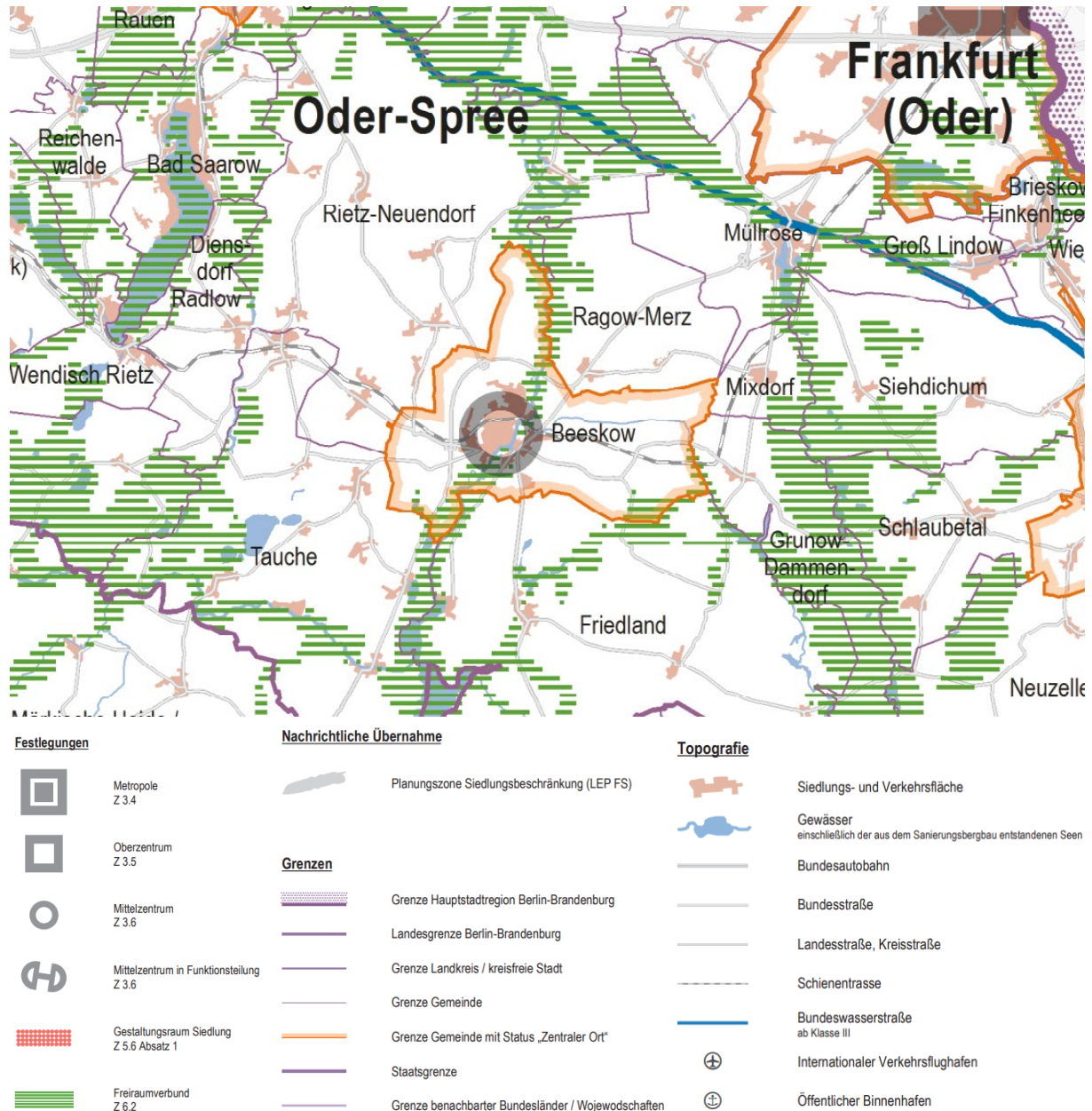
G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

„In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.“

Da sich der Planungsbereich teilweise auf überschwemmungsgefährdete Flächen erstreckt, sind nach Grundsatz G 8.4 des LEP HR „den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen“. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden eingehalten. Des Weiteren sind im Sinne von G 8.3 Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen. Bei Berücksichtigung dieser Belange ist die Planung mit den Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung vereinbar.



Abbildung 14: Festlegungskarte des LEP HR (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Zugriff März 2024

3.1.2 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans (IRP) Oderland-Spree beschlossen. Am 29.11.2021 wurden die ersten Planinhalte des IRP im Vorentwurf gebilligt. Der IRP differenziert (zusammen mit seinen Teilregionalplänen) die Ziele und Grundsätze des LEP HR aus. Im IRP werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und zur Infrastruktur getroffen.

G 3.5.1.1 Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz

„In Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Bei einer potentiellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden.“

Gemäß Grundsatz G 3.5.1.1 soll bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz eine hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden und „bei einer potentiellen Gefährdung durch Hochwasser sollen Standortmöglichkeiten außerhalb der Vorbehaltsgebiete alternativ geprüft und vorrangig genutzt werden“. Der Bebauungsplan erstreckt sich teilweise auf Flächen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich nicht um eine neue Etablierung, sondern um die Erweiterung einer vorhandenen Nutzung. In der Stadt Beeskow sind für die geplante Nutzung keine alternativen Standorte vorhanden. Bei der Planung wird eine möglichst geringe Inanspruchnahme der Flächen, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen, berücksichtigt. Bei der Umsetzung der Planung ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

3.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Oderland-Spree trifft Festlegungen zur Raumstruktur und zu grundfunktionalen Schwerpunkten. Er gliedert das „Berliner Umland“ in den „weiteren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und der Regionalen Wachstumskerne“ sowie in den „ländlichen Gestaltungsraum“. Die Stadt Beeskow wird als Teil des weiteren Verflechtungsraums definiert.

G 1.2

„Im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne sollen 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.“

Als zentraler Ort hat Beeskow eine gesteigerte Bedeutung für die Region. Gemäß Grundsatz G 1.2 soll der Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden. Der dauerhafte Erhalt und die Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten können die Nahversorgungsfunktion stärken und folgen somit den Grundsätzen des sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“.

3.1.4 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 13. Juni 2022 in Folge der am 11. Januar 2022 eingetretenen Unwirksamkeit des Sachlichen

Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ zur Planungssicherung gemäß § 2c RegBkPIG die Aufstellung des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (ABl. Nr. 28 vom 20. Juli 2022, S.622) beschlossen und am 29. Januar 2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen (Beschluss 24/01/46). Der Plan enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen und der Grundsätze der Raumordnung für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen. Er trifft keine Festlegungen, die den Bebauungsplan Nr. H 9 betreffen.

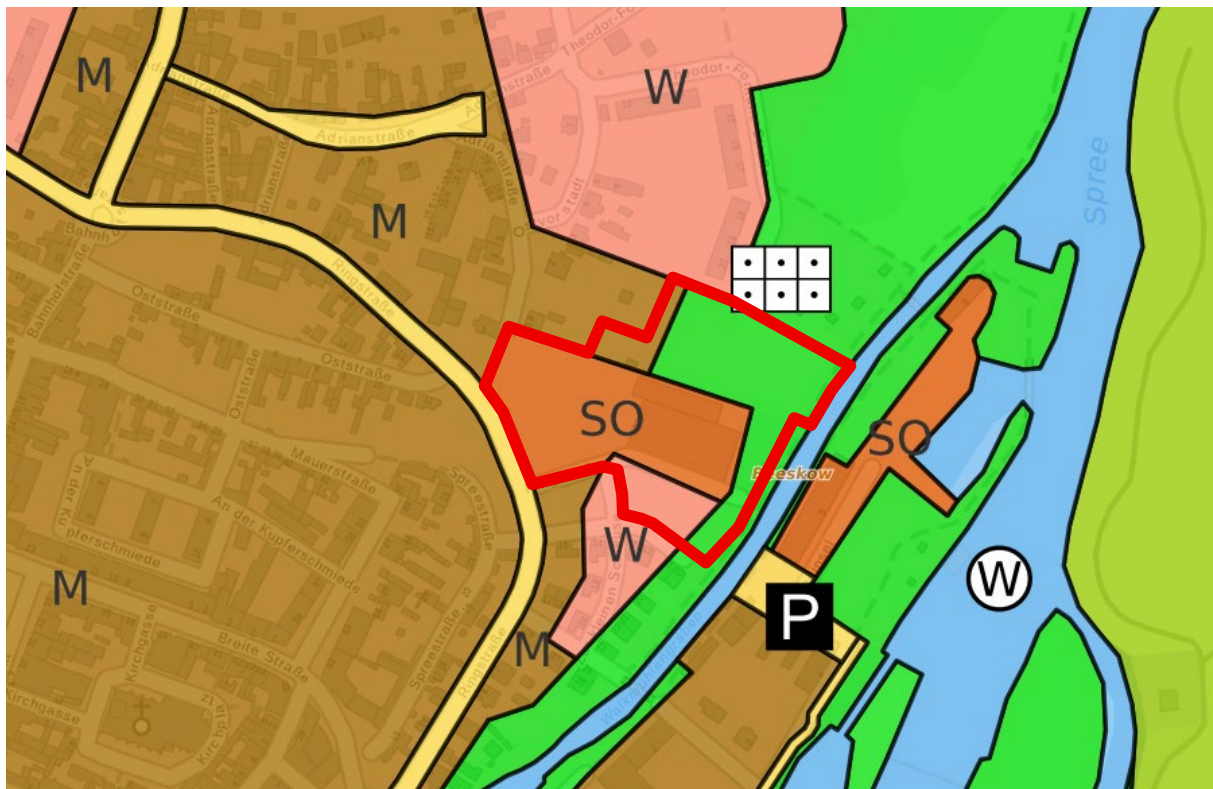
3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow wurde am 02.12.1999 bekanntgemacht und mehrmals geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Sonderbaufläche „Handel“ dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und im Osten werden gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird dementsprechend im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 15: Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow (Ausschnitt)



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

3.3 Sonstige übergeordnete Planung

Für das Plangebiet sind folgende sonstige Planungen relevant:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Beeskow 2040 (Entwurf zur Fortschreibung vom 30.01.2024)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beeskow (Fortschreibung 12.2020)

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Beeskow

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Beeskow fungiert als übergeordnetes konzeptionelles und informelles Instrument der Stadtplanung und -entwicklung. Die Fortschreibung des INSEK wurde am 19.03.2024 beschlossen.

In der Fortschreibung des INSEK Beeskow wird der gute Einzelhandelsbestand in der Stadt beschrieben. Das Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf ist von regionaler Bedeutung. Lebensmittelmärkte sind in der Stadt gut vertreten und im Stadtgebiet verteilt, wodurch eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt wird. Angesprochen wird jedoch auch die hohe Dichte an Discontern. Der Standort des bestehenden REWE-Marktes wird als Einzelhandelschwerpunkt abgebildet.

3.3.2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Beeskow (Fortschreibung)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow 2020 analysiert die Situation des Einzelhandels in der Stadt und setzt sie in Bezug zu den sich verändernden Rahmenbedingungen, die den Handel betreffen. Berücksichtigt wird dabei auch die Rolle von Beeskow als Mittelzentrum für die Region. Daraus abgeleitet sind das Konzept, die Ziele und Maßnahmen Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt.

Im Einzelhandelskonzept wird ein Trend zu größeren Verkaufsflächen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel beobachtet. Dieser begründet sich unter anderem in Anpassungsstrategien an den demografischen Wandel (bspw. breitere Gänge und niedrigere Regale) und an die wachsenden Konsumansprüche.

Als Mittelzentrum hat Beeskow einen Versorgungsauftrag für die im Mittelbereich gelegenen Gemeinden zusätzlich zur Versorgung des Stadtgebiets. Die Sicherung und Stärkung dieser Funktion werden im Einzelhandelskonzept als Ziel formuliert. Die Ausstattung mit Verkaufsflächen liegt in Beeskow über dem Bundesdurchschnitt, was durch die überörtliche Bedeutung erklärt wird. Die quantitative Nahversorgungssituation in Beeskow wird als gut bezeichnet, wohingegen Optimierungspotenzial bei der qualitativen Ausstattung besteht. Zurzeit sind Discounter gegenüber Supermärkten und Vollsortimentern wie dem im Planbereich angesiedelten REWE-Markt erheblich überrepräsentiert (sechs zu zwei).

Der Standort des REWE-Markts wird im Einzelhandelskonzept als Standortbereich Ringstraße aufgeführt und als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Er wird unter anderem durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow sowie die gute Erreichbarkeit und Anbindung ausgezeichnet. Als Entwicklungsziele werden unter anderem der Erhalt und die Stärkung des Supermarktes als wichtiger Nahversorgungsbetrieb formuliert. Es soll jedoch ein „restriktiver Umgang von Handelsansiedlungen mit Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment“ erfolgen, um den zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Vorhaben dürfen dementsprechend keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Beeskow, oder anderer zentraler Versorgungsbereiche außerhalb Beeskows aufweisen. Dementsprechend sollen die zulässige

Verkaufsfläche insgesamt und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht erweitert werden.

3.4 Geltendes Planungsrecht

3.4.1 Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“

Der Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstrasse“ ist am 17.01.2002 in Kraft getreten.

Entlang der Ringstraße und im nördlichen Teil des Bebauungsplans werden Mischgebiete festgesetzt. Der südliche Teil wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine 15 m breite Zone entlang des Ufers von Bebauung freigehalten.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans wurde durch den Bebauungsplan Nr. H 6 ersetzt und der südliche Teil durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. W 13 geändert.

Abbildung 16: Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“

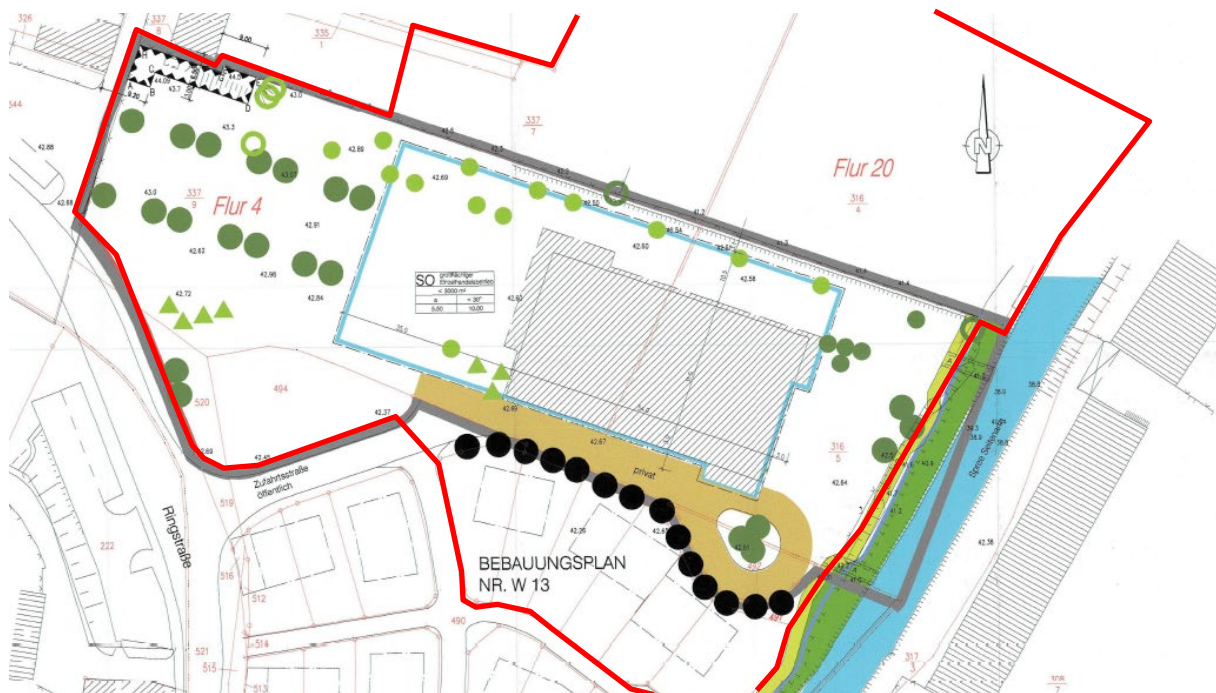


Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

3.4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“ ist seit dem 20.06.2007 in Kraft und sichert das Baurecht für den bestehenden REWE-Markt und die zugehörigen Stellplatzflächen. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest, welches großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässt. Im sonstigen Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig. Der spreebegleitende Uferweg wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Abbildung 17: Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

3.4.3 Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstraße“ - 1. Änderung

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. W 13 „Wohnpark Ringstraße“ ist seit dem 13.12.2016 in Kraft und betrifft den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 13.

Die Änderung beschränkt sich auf Gestaltungsfestsetzungen zu Fassadenmaterialien, Fensterformaten und -größen sowie Dachneigungen.

3.4.4 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt - 1. Änderung

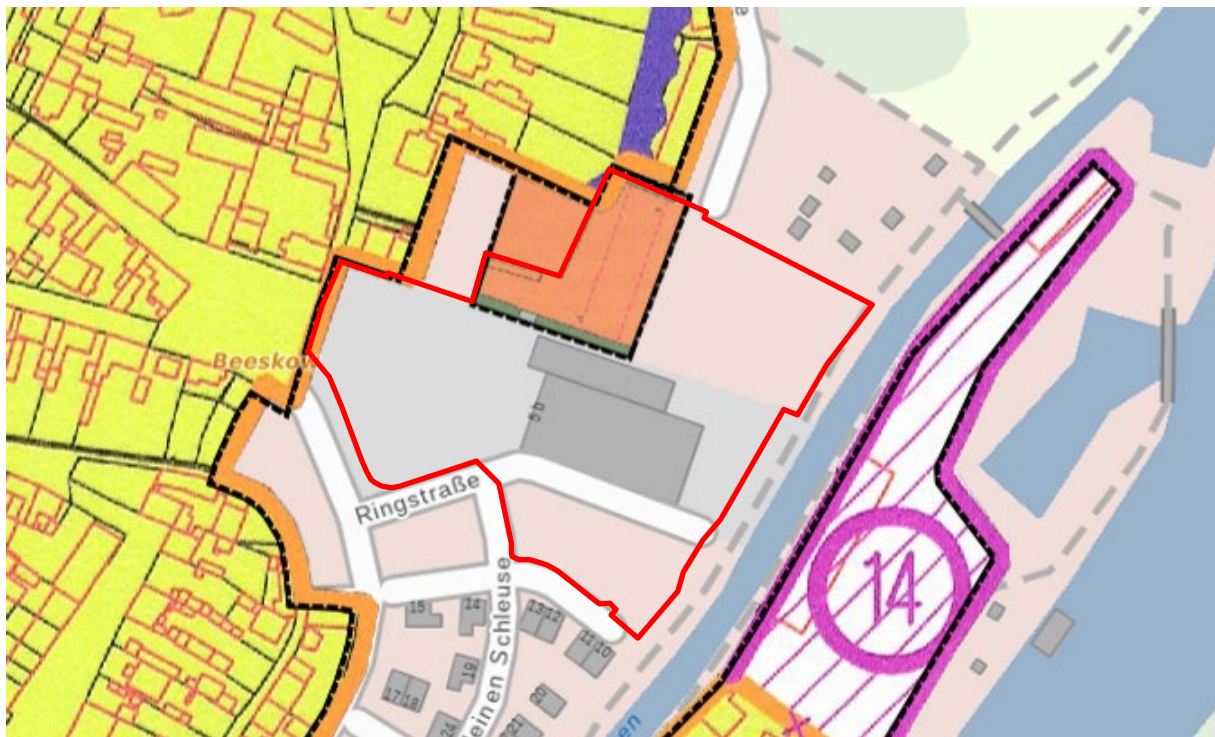
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt ist am 20.01.2009 in Kraft getreten. Die Satzung legt fest, welche Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes Nr. H 9 „Rewe-Markt Beeskow“ (Flurstücke 570, 621, 648 und 649) befindet sich zum Großteil innerhalb der Ergänzungsfläche Nr. 8 „Ostvorstadt“ der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Die Bebauung in der Ergänzungsfläche muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die gesamte Ergänzungsfläche ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Am südlichen Rand der Ergänzungsfläche wird eine Grünfläche festgesetzt. Als Ausgleich für den geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft sollen hier 1 Baum oder 3 Sträucher je angefangene 125 m² versiegelbare Fläche angepflanzt werden.

Abbildung 18: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“



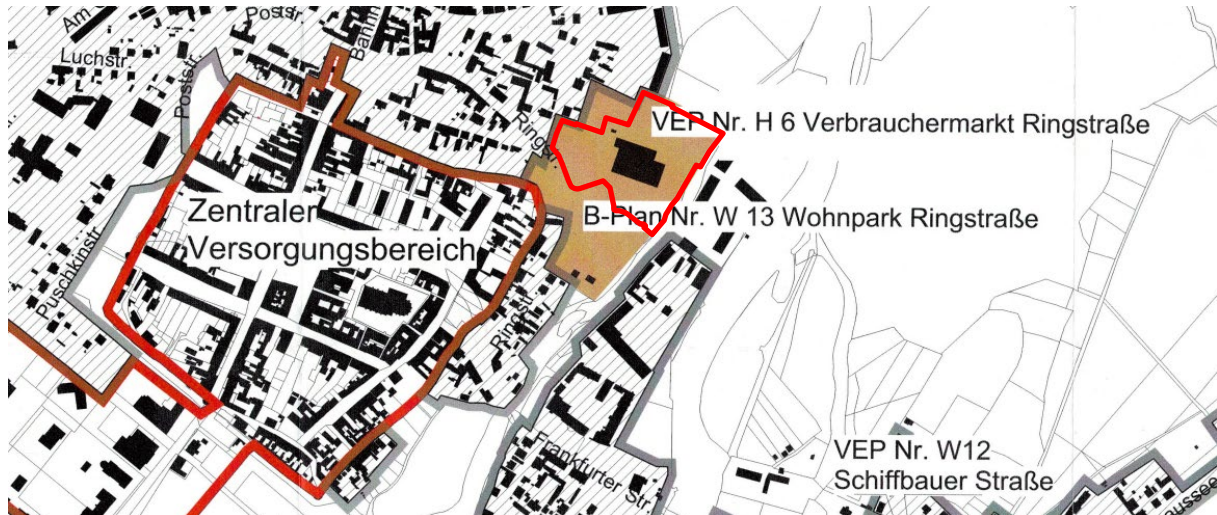
Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

3.5 Angrenzende Pläne

3.5.1 Einfacher Bebauungsplan Nr. H 7 „Einzelhandel“

Der Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ grenzt an den Bebauungsplan Nr. H 7 „Einzelhandel“ an, der am 11.11.2014 in Kraft getreten ist. Der einfache Bebauungsplan Nr. H 7 legt den zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Beeskow fest.

Abbildung 19: Bebauungsplan Nr. H 7 (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des VEP Nr. H 6 und des Bebauungsplans Nr. W 13

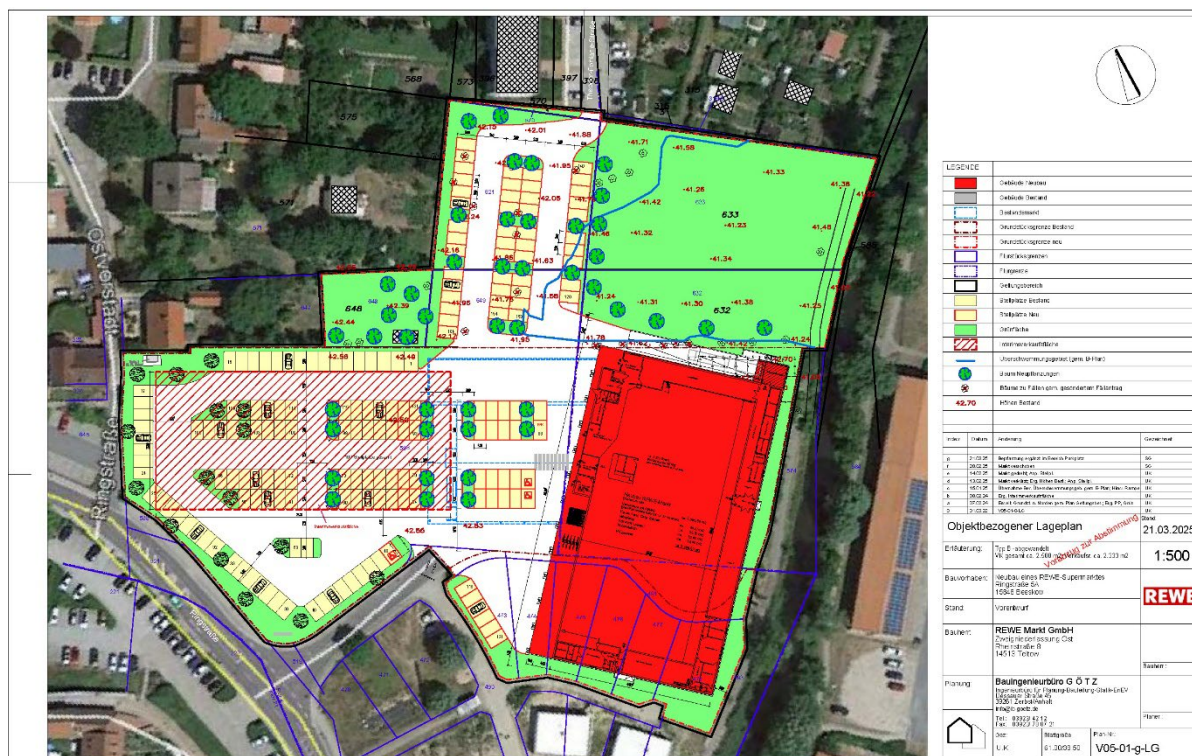


Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

4 Städtebauliches Konzept

Im städtebaulichen Konzept wird der Neubau an der östlichen Grundstücksgrenze platziert. Im Vergleich zum vorhandenen Markt, rückt der Neubau von der Ringstraße und vom Altstadtkern etwas ab. Der historischen Bebauung wird so mehr Raum gegeben und die neue einladende Fassade gegenübergestellt. Die Ein- und Ausgänge werden sich an der Nordwestseite des Gebäudes befinden.

Abbildung 20: Geplantes Vorhaben: Lageplan



Quelle: Bauingenieurbüro GÖTZ, Ingenieurbüro für Planung-Bauleitung-Statik-EnEV / REWE Markt GmbH

In der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden für die Platzierung des Marktgebäudes Alternativen untersucht und Vor- und Nachteile der Varianten abgewogen. Wichtige Maßgaben waren dabei eine möglichst geringe Inanspruchnahme der Feuchtwiese und Überschwemmungsfläche im Norden, die Verortung der lärmintensiven Anlieferungsbereiche in ausreichender Entfernung zu lärmsensiblen Nutzungen sowie die Einhaltung angemessener Abstände zu benachbarter Bebauung. Im Ergebnis der Variantenprüfung wurde die Planung und insbesondere die beabsichtigte Lage des Marktgebäudes angepasst. Die Inanspruchnahme der nördlich gelegenen erhaltenswerten Grünfläche und der Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind damit minimal. Die Anlieferung des Markts soll weiterhin an der Nordseite des Gebäudes erfolgen, um ausreichenden Abstand zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen einzuhalten.

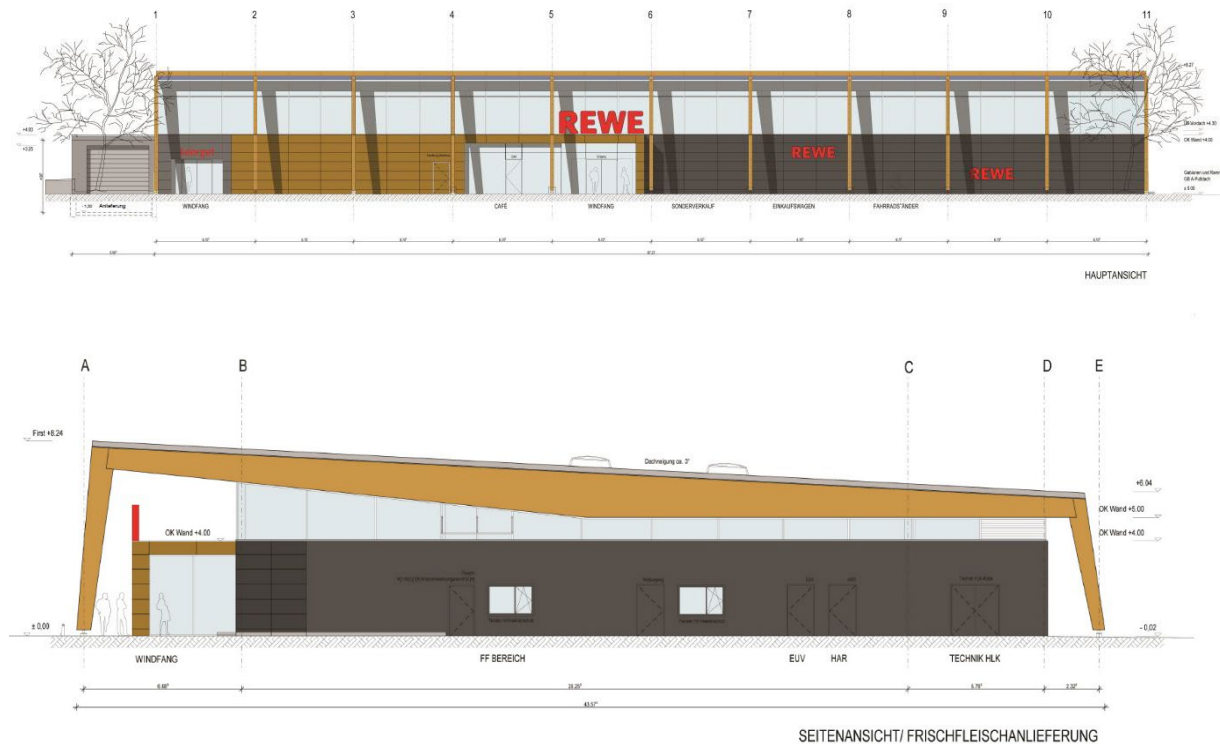
Andere Standorte in der Stadt sind nicht für eine Ansiedlung der vorgesehenen Nutzung geeignet bzw. könnte durch eine Ansiedlung an anderer Stelle die Nahversorgung der Bevölkerung nicht ausreichend gesichert werden.

Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße. Um die Erschließung auch im Havariefall zu sichern, wird eine neue Anbindung an die Theodor-Fontane-Straße im Norden hergestellt. Die Anbindung soll z.B. durch Poller baulich gesperrt werden. Im Bedarfsfall soll die Absperrung

durch Kräfte der Polizei, der Feuerwehr oder durch Verkehrssicherungsunternehmen unverzüglich geöffnet werden können.

Nach Norden, Osten und Süden wird das Gebäude eingegrünt, um eine Einbindung in den Freiraum entlang des Walkmühlengrabens zu bewirken. Die Grünfläche im Nordosten wird von Bebauung freigehalten. Die Stellplatzflächen werden ebenfalls mit Bäumen begrünt.

Abbildung 21: Geplantes Vorhaben: Ansichten



Quelle: Bauingenieurbüro GÖTZ, Ingenieurbüro für Planung-Bauleitung-Statik-EnEV / REWE Markt GmbH

Für die Zeit vom Abriss des Bestandsgebäudes bis zur Inbetriebnahme des Neubaus wird ein provisorischer Markt in Leichtbauweise auf den Stellplatzflächen im Westen eingerichtet. Damit genug Kunden-Stellplätze auch während der Umbauphase zur Verfügung stehen, wird die vorhandene Stellplatzanlage im Anschluss zur Anbindung an die Theodor-Fontane-Straße erweitert.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Vollsortimenters geschaffen werden.

Zudem soll der gestiegene Bedarf an Kundenstellplätzen gedeckt und gleichzeitig eine zeitgemäße Stellplatzbegrünung mit ausreichend dimensionierten Baumscheiben ermöglicht werden.

Um die Nahversorgung der Bevölkerung auch während der Bauphase gewährleisten zu können, sollen zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen temporären Markt auf den vorhandenen Stellplatzflächen geschaffen werden.

Die vorhandenen Grünflächen und der Uferweg sollen planungsrechtlich gesichert werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da der Bestandsmarkt den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Im städtebaulichen Konzept wird das neue Gebäude im Südosten des Plangebiets platziert. Hier werden die Flurstücke 473 bis 478 aus dem Bebauungsplan Nr. W 13, 1. Änderung, überplant. Im Nordwesten sieht das städtebauliche Konzept eine Erweiterung der Stellplatzanlage vor. Diese Fläche befindet sich hauptsächlich innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt. Um die geplante Nutzung umsetzen zu können, wird auf diesen Flächen ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Um das geplante Einzelhandelsgebäude errichten zu können, wird eine zulässige Grundfläche GR von maximal 4.000 m² festgesetzt. Dies entspricht einer rechnerischen Grundflächenzahl von ca. 0,28. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 51,5 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Dies entspricht ca. 9 m über Gelände.

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. H 6 setzt eine maximale zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m² fest. Zulässig sind unter anderem großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, wird die Festsetzung weitestgehend in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. H 9 übernommen. Die zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m² bleibt unverändert. Im Bebauungsplan Nr. H 6 werden die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente nicht weiter konkretisiert. Im LEP HR werden in Tabelle 1 unter 1. die zentrenrelevanten Sortimente (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente) benannt. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow (Dezember 2020) wurde im Sinne einer Feinsteuerung für die Stadt Beeskow die Zentrenrelevanz von Sortimenten beurteilt, woraus sich die Sortimentsliste für die Stadt Beeskow ableitet. Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, diese Sortimente in die textlichen Festsetzungen von entsprechenden Bauleitplänen zu übernehmen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow zulässig sind. Die Sortimentsliste wird auf die Planzeichnung und in den Anhang der Begründung übernommen.



Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
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 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	Bücher Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformhaus) Papier/Büroartikel/Schreibwaren Pharmazeutische Artikel (Apotheke) Zeitungen/Zeitschriften

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow, 2020, Stadt + Handel

Da in Bezug auf die genehmigte Nutzung weder die Verkaufsfläche insgesamt, noch die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente durch den Bebauungsplan vergrößert werden, ist die Planung mit den Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung vereinbar.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Um die Versorgung der Bevölkerung auch während der Umbauphase sicherzustellen, soll ein temporäres Einzelhandelsgebäude auf den westlichen Stellplatzflächen errichtet werden. Da diese Flächen nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche gehören, wäre dies gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher wird in einer Nebenzeichnung eine

überbaubare Grundstücksfläche (ABCDEA) definiert, auf der ein Einzelhandelsbetrieb solange zulässig ist, bis der neue Einkaufsmarkt errichtet und in Betrieb genommen ist.

Für den temporären Einzelhandelsbetrieb sind die gleichen Sortimente wie für den langfristig zu errichtenden und zu betreibenden Einzelhandelsbetrieb zulässig.

Die Dimensionierung und die genaue Platzierung des temporären Marktes innerhalb des Baufeldes, die Lage der Anlieferung und der Lüftungsanlagen, sowie weitere für die Auswirkungen des Gewerbelärms wichtige Faktoren, können erst bei der konkreten Objektplanung festgelegt werden. Eine belastbare Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen des temporären Marktes können deswegen erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Um trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und den Belangen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungen auf der Fläche ABCDEA sind erst dann zulässig, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind. In einem entsprechenden schalltechnischen Gutachten sind die relevanten Emissionsquellen (u.a. Geräusche aus den Anlieferbereichen, durch Kundenverkehr, durch haustechnische Anlagen, Sammelboxen und Papp- und Papierpressen) zu berücksichtigen.

Um sicherzustellen, dass nicht zwei Einzelhandelsbetriebe gleichzeitig vorhanden sind, wird festgesetzt, dass das temporäre Gebäude mit Inbetriebnahme des geplanten Markts rückzubauen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ABCDEA die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow in baulichen Anlagen in Leichtbauweise mit einer Grundfläche von bis zu 3.000 m² solange zulässig, bis ein Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche FGHJKLMF errichtet und in Betrieb genommen ist.

Die festgesetzten Nutzungen auf der Fläche ABCDEA sind erst zulässig, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind.

Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsbetriebs auf der Fläche FGHJKLMF sind Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche ABCDEA rückzubauen.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche entspricht einer rechnerischen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,28 und liegt damit deutlich unter der Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche reicht für die sonstigen erforderlichen Versiegelungen, die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % („GRZ-II“, hier 0,42) nicht aus. Insbesondere die für den Einzelhandel notwendigen Kundenstellplätze, erfordern eine höhere Versiegelung der privaten Flächen. Daher wird im

Bebauungsplan eine über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung ermöglicht, die einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 entspricht.

Damit wird die im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 leicht überschritten. Die Überschreitung wird kompensiert durch die Festsetzung von Baumpflanzungen zusammen mit Mindestgrößen der Baumscheiben sowie durch die Festsetzung von Flächen für Anpflanzung und von privaten Grünflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der geplante Baukörper soll mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen in alle Richtungen errichtet werden. Vorgesehen ist ein Gebäude mit ca. 87 m Länge. Daher wird eine abweichende Bauweise, die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässt, festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem Baufenster begrenzt durch Baugrenzen festgesetzt. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und das geplante Marktgebäude zu ermöglichen, wird das Baufenster in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches platziert. Die Lage und Dimensionierung des Baufensters sollen den Eingriff in die Feuchtwiese und das Überschwemmungsgebiet minimieren und trotzdem eine gewisse Flexibilität bei der Bauausführung gewährleisten.

Um das geplante temporäre Marktgebäude während der Bauphase zu ermöglichen, wird in der Nebenzeichnung ein weiteres Baufenster, begrenzt durch Baugrenzen, im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage nahe der Ringstraße festgesetzt.

Nebenanlagen sind grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig. Um sicherzustellen, dass die Stellplatzanlage an dem dafür vorgesehenen Ort hergestellt wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Um sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird festgesetzt, dass die Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ringstraße erschlossen. Ein Teil der Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Um die Erschließung zu sichern, wird die Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang des Walkmühlengrabens verläuft ein öffentlicher Fußweg. Um diesen zu sichern, wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebiets ist gesichert (siehe Kapitel 3.6).

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein Transformatorenhaus, das auch langfristig erhalten bleiben muss. Um das Transformatorenhaus planungsrechtlich zu sichern, wird an dieser Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Laut Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, wird durch die eingereichte Planung für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbedarf kann gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland über das Trinkwassernetz in der Ringstraße sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme kann der Hydrant im Bereich des Grundstückes „Zur kleinen Schleuse 15“ herangezogen werden. Voraussetzung hierfür ist eine wiederkehrende Prüfung nach DVGW-Arbeitsblatt W 331 durch die Feuerwehr Beeskow im Abstand von 2 Jahren.

Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbare Hindernisse vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar. Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Jeder Punkt des Plangebietes ist deutlich weniger als 300 m vom Hydranten im Bereich des Grundstückes „Zur kleinen Schleuse 15“ entfernt. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche zwischen dem Walkmühlengraben und dem begleitenden Rad- und Fußweg ist Teil des Uferbereichs des Grabens. Sie soll als naturnahe Fläche in unmittelbarer Gewässernähe langfristig gesichert werden und wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.6.2 Private Grünflächen

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine artenreiche Feuchtwiese. Der östliche Teil davon, der außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt, wird vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet Untere Spree überlagert. Abgesehen von einem kleineren Bereich, der für die geplante Rampe zur Belieferung des Einzelhandelsgebäudes benötigt wird, und dem öffentlichen Fußweg entlang des Walkmühlengrabens, soll diese Fläche vor Überbauung geschützt werden. Daher wird die Fläche als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der schützenswerten Feuchtwiese und der Eingrünung des Plangebiets. Zusätzlich wird der Naturraum entlang des Walkmühlengrabens in seiner Erholungsfunktion gesichert.

Das Flurstück 648 ist Teil einer Gartenbrache und soll als Grünfläche gesichert werden. Die Fläche wird dementsprechend als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebiets und sichert die Aufenthaltsqualität der benachbarten Gartenbereiche. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet teilkompensiert.

5.7 Hochwasseranpassung

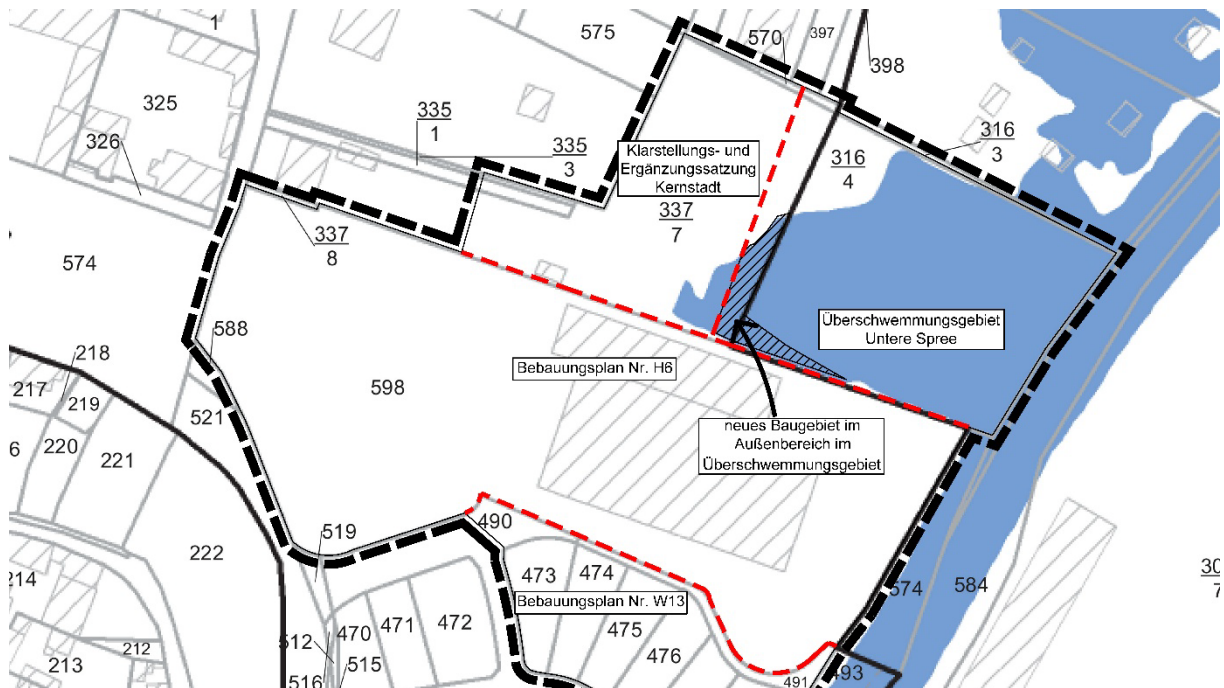
Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im Hochwasserrisikobereich HQ100. In diesem Bereich muss damit gerechnet werden, dass einmal alle 100 Jahren ein Hochwasser mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m eintreten kann. Dieser Bereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 WHG untersagt.

Der Erhalt der historischen Innenstadt als attraktiver Wohnstandort ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Beeskow. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die gesicherte wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Daher ist der Erhalt des Einzelhandelsstandorts an der Ringstraße von entscheidender Bedeutung.

Nach ca. 30 Jahren Nutzungsdauer entsprechen das vorhandene Marktgebäude, die Außenanlagen und das Grundstück nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, Barrierefreiheit, Kundenkomfort und Zugänglichkeit. Um den Einzelhandelsstandort zu halten und damit die Versorgung der Bevölkerung der historischen Innenstadt sicherzustellen, ist eine Anpassung und Erweiterung des Standortes notwendig.

Für die notwendige Anpassung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Ringstraße ist unter anderem die Ausweisung eines ca. 220 m² großen Baugebiets im bisherigen Außenbereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree notwendig (siehe untenstehende Abbildung). Gemäß § 78 WHG kann die zuständige Behörde eine solche Ausweisung nur dann zulassen, wenn die Voraussetzungen in § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt sind. Bei der vorliegenden Planung werden alle Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG erfüllt, was im Folgenden dargestellt wird.

Abbildung 22: Abgrenzung der neu auszuweisenden Fläche nach § 78 WHG



Quelle: Eigene Abbildung

5.7.1 Zu Nr. 1 Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Vorhandener Standort

Das Vorhaben ist keine neue Etablierung, es handelt sich um eine notwendige Erweiterung einer bestehenden Nutzung. Die Erweiterung des vorhandenen Standorts entspricht dem in § 1a Abs. 2 BauGB definierten Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden:

- durch die Weiternutzung einer bereits versiegelten und voll erschlossenen Fläche können andere, bisher nicht versiegelte Flächen von einer erstmaligen Inanspruchnahme verschont werden,
- durch die Weiternutzung als Einzelhandelsstandort werden keine landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen umgenutzt.

Der Standort befindet sich mitten in der Innenstadt und ist trotzdem gut erreichbar von allen Teilen der Stadt. Eine Erweiterung des vorhandenen Standorts lässt sich mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft umsetzen als eine Neuetaablierung an einem anderen Ort. Durch die Weiternutzung des vorhandenen Standorts kann das Ziel, die historische Innenstadt durch eine gesicherte Versorgung als attraktiven Wohnstandort zu erhalten, am besten erreicht werden.

Alternative Standorte

Der Einzelhandelsstandort Ringstraße dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in der Altstadt und der nördlichen Innenstadt. Um diese Funktion auszufüllen, ist ein Standort in bzw. in fußläufiger Nähe der Altstadt notwendig.

Naturgemäß sind alle Grundstücke in bzw. in fußläufiger Nähe der Altstadt bereits bebaut. Die vorhandene Bausubstanz ist aufgrund der Größe und des Zuschnitts für eine Umnutzung in großflächigen Einzelhandel nicht geeignet. Ein Großteil der Bebauung steht unter Denkmalschutz, sodass ein Abriss und Neubau nicht in Frage kommen. Die Altstadt ist als Denkmal-Ensemble geschützt. Das Ersetzen von mehreren nicht geschützten Einzelgebäuden durch

einen neuen Markt in der notwendigen Größe wäre mit dem geschützten kleinmaßstäblichen Charakter der Altstadt nicht vereinbar. Zudem stehen die dafür notwendigen zusammenhängenden Grundstücke derzeit nicht zur Verfügung.

Die einzigen unbebauten Flächen in diesem Bereich sind die Grünflächen entlang der historischen Stadtmauer. In den Grünflächen befinden sich der historische Wall und Graben, der Teil des geschützten Denkmals ‚Stadtbefestigung mit Türmen, Stadtmauer, Wall und Graben‘ ist. Diese Flächen werden derzeit als öffentliche Parks und Spielplätze genutzt. Es sind die einzigen öffentlichen Parks in der Innenstadt und sind nicht ersetzbar für die Versorgung der Bevölkerung der Altstadt mit Erholungsflächen. Als Frischluftkorridor durch ein dicht bebautes Gebiet haben sie eine entscheidende Bedeutung für das Mikroklima in der Stadt. Als Biotopverbund stellen die Grünflächen eine Verbindung für Tiere und Pflanzen her. Eine Bebauung eines Teils der Grünflächen würde sowohl den Frischluftkorridor als auch den Biotopverbund unterbrechen.

Unter anderem aus Gründen des Denkmalschutzes, des Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung als die Weiternutzung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Keine anderen Möglichkeiten können geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden mehrere unterschiedliche Varianten untersucht. Die Varianten wurden unter anderem bezüglich einer möglichst effektiven Grundstücksausnutzung und eines möglichst geringen Eingriffs in Natur und Landschaft geprüft. Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das städtebauliche Konzept nochmal optimiert und der Eingriff im Überschwemmungsgebiet minimiert (siehe Kapitel 2.5). Unter Betrachtung aller unterschiedlichen Anforderungen an das Konzept und nach Abwägung aller Belange wurde die vorliegende Variante gewählt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen das optimierte Konzept. Um weitere Optimierungen zu ermöglichen, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität im Süden – außerhalb des Überschwemmungsgebietes – zu. Um den Eingriff zu minimieren, lassen die Festsetzungen keine Flexibilität im Norden bzw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu.

Verkleinerung des geplanten Gebäudes

Das geplante Gebäude soll in Holzhybridbauweise errichtet werden. So können ein höherer Anteil an nachwachsenden Ressourcen für den Bau eingesetzt und die mit dem Bau verbundenen Emissionen reduziert werden. Für Holzbauten sind jedoch größere Grundflächen erforderlich als für konventionelle (Stahl-Beton-) Bauten.

Mit dem neuen Gebäude sollen zudem den Anforderungen an Kundenkomfort (durchgängige Barrierefreiheit, breitere Gänge, erreichbare Regale etc.) und praktikablen betrieblichen Abläufen (effiziente Anlieferung etc.) begegnet werden.

Durch die bautechnischen Anforderungen und die funktionale Gestaltung des Marktes ergeben sich Limitationen für die Dimensionierung des Gebäudes. In der Planung wurden die Möglichkeiten zur Optimierung der Grundfläche und die Platzierung auf dem Grundstück ausgeschöpft.

Neben dem Marktgebäude muss auch das Grundstück an die heutigen Anforderungen an die Zugänglichkeit für Rettungskräfte angepasst werden (zweite Zufahrt über die Theodor-

Fontane-Straße). Die Außenanlagen müssen nach 30 Jahren an die Anforderungen an Stellplatzgrößen und Bepflanzungen angepasst werden.

Räumlich getrennte Vorhaben

Großflächiger Einzelhandel ist notwendig, um das Ziel, die historische Innenstadt durch eine gesicherte Versorgung als attraktiven Wohnstandort zu erhalten, gerecht zu werden. Die Errichtung mehrerer räumlich getrennter Vorhaben ist nicht mit der angestrebten Nutzung als großflächiger Einzelhandel vereinbar.

Nichtdurchführung des Vorhabens

Nach ca. 30 Jahren entsprechen das vorhandene Marktgebäude und die Außenanlagen nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, Barrierefreiheit und Kundenkomfort. Zudem fehlt dem Grundstück eine zweite Zufahrt. Im Falle einer Sperrung der Grundstückszufahrt z. B. durch einen Wasserrohrbruch oder einen Autounfall haben Rettungskräfte keine direkte Zufahrt zum Grundstück. Um den Einzelhandelsstandort zu halten und damit die Versorgung der Bevölkerung der historischen Innenstadt sicherzustellen, ist eine Anpassung des Grundstückes und des Gebäudes notwendig.

5.7.2 Zu Nr. 2 Angrenzen an bestehendes Baugebiet

Das neu auszuweisende Baugebiet grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an. Nördlich grenzen die Ostvorstadt und das Fontane-Viertel an. Südlich grenzt der vorhandene REWE-Markt an. Planungsrechtlich wird die nördlich angrenzende Fläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt - 1. Änderung als Ergänzungsfläche Nr. 8 ‚Ostvorstadt‘ festgesetzt. Südlich wird die Fläche des REWE-Markts im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. H 6 als sonstiges Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ festgesetzt.

5.7.3 Zu Nr. 3 Gefährdung von Leben, Gesundheit oder erheblichen Sachschäden

Für die im Überschwemmungsgebiet neu in Anspruch genommenen Flächen sind wenig sensible Nutzungen vorgesehen. Im westlichen Teil der Flächen sind Stellplätze geplant. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Brandenburg befinden sich die Flächen in einem Bereich mit niedriger und mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit. Es sind Wassertiefen bis zu 50 cm zu erwarten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind ebenerdige Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die Stellplatzanlage kann mit bis zu 50 cm überflutet werden, ohne dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden zu erwarten sind.

Im östlichen Teil der in Anspruch genommenen Flächen im Überschwemmungsgebiet ist ein ca. 23,5 m² großer Teil der Laderampe des Marktgebäudes geplant. Diese Fläche befindet sich ebenso in einem Bereich mit niedriger und mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit bzw. mit erwarteten Wassertiefen von bis zu 50 cm. Für diesen Teil setzt der Bebauungsplan die hochwasserangepasste Bauweise fest. Eine hochwassersichere Ausführung ist damit sichergestellt und für die betreffenden Nutzungen zweifellos technisch umsetzbar. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden ist in diesem Bereich ebenso nicht zu erwarten.

Das verlorengelassene Retentionsvolumen wird im Plangebiet kompensiert, sodass sich die Situation bei Hochwasserereignissen nicht wesentlich verändert (siehe Kapitel 5.7.5). Somit sind Gefährdungen von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden aufgrund der vorliegenden Planung auch in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

5.7.4 Zu Nr. 4 Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Wasserstand

Um den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig zu beeinflussen, wird das durch die Planung verlorengelassene Retentionsvolumen im Plangebiet umfangs-, funktions- und zeitgleich kompensiert (siehe Kapitel 5.7.5).

Die Fläche, auf der der Eingriff erfolgt liegt in einiger Entfernung vom Walkmühlengraben. Sie ist eben mit geringem Gefälle und ist als extensive Wiese mit teils erheblichem Bewuchs durch Gräser, Stauden und aufkommende Gehölze, die potenziell den Hochwasserabfluss behindern können, zu charakterisieren.

Eine geeignete Ausgleichsfläche befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebiets und damit in direkter Umgebung des Walkmühlengrabens. Das Gelände steigt hier aktuell steil an. Durch Abgrabung bzw. Anpassung der Geländeoberfläche an dieser Stelle soll das erforderliche Retentionsvolumen hergestellt werden. Kompensiert wird nicht nur der Teil des Überschwemmungsgebiets, der sich in dem neu ausgewiesenen Baugebiet befindet, sondern auch der Teil, der innerhalb der in der Ergänzungssatzung Kernstadt - 1. Änderung festgesetzten Ergänzungsfläche Nr. 8 ‚Ostvorstadt‘ liegt. Durch die Kompensation wird keine neue Engstelle geschaffen, sodass keine stärkere Aufstauung zu erwarten ist.

Schützenswerte Vegetation ist auf der Kompensationsfläche bisher nicht vorhanden. Die Fläche soll zukünftig mit Schilf bepflanzt werden. Schilf ist an den Standort angepasst. Eine Schilf-fläche kann die Fließgeschwindigkeit des Wassers verringern, ohne den Abfluss zu verhindern. Anders als Bäume oder andere Gehölze stellt Schilf keine Bedrohung für Menschen oder Bauwerke dar, sollten die Pflanzen bei einem Hochwasser losgerissen werden.

Mit der vollständigen Kompensation des Retentionsvolumens und der angepassten Lage und Bepflanzung der Kompensationsfläche werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst. Damit sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

5.7.5 Zu Nr. 5 Ausgleich des Rückhalteraus

Um die Hochwasserrückhaltung nicht zu beeinträchtigen und den Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum auszugleichen, wird eine neue Fläche näher am Walkmühlengraben geschaffen. Dadurch werden die überplante Fläche und das verlorengegangene Retentionsvolumen im Plangebiet umfangs-, funktions- und zeitgleich kompensiert.

Abbildung 23: Überplantes Überschwemmungsgebiet und Ausgleichsflächen



Quelle: Eigene Abbildung

Durch die vollständige Kompensation des Retentionsvolumens wird sichergestellt, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind damit ebenfalls nicht zu erwarten.

5.7.6 Zu Nr. 6 Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind neben Retentionsflächen keine Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorhanden. Verlorene Retentionsvolumen wird im Plangebiet umfangs-, funktions- und zeitgleich kompensiert (siehe Kapitel 5.7.5). Eine negative Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes ist damit nicht zu erwarten.

Da sich der Wasserstand nicht erhöht, der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinflusst wird und betroffene Bauteile hochwasserangepasst ausgeführt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

5.7.7 Zu Nr. 7 Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Verlorene Retentionsvolumen wird im Plangebiet umfangs-, funktions- und zeitgleich kompensiert (siehe Kapitel 5.7.5). Es wird keine neue Engstelle im Gelände geschaffen, die den Hochwasserabfluss hemmen könnte. Somit begründet die Planung keine

Verschlechterung der Hochwassersituation. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger sind somit nicht zu erwarten.

Die neue Retentionsfläche soll mit Schilf bepflanzt werden. Anders als Bäume oder andere Gehölze stellt Schilf keine Bedrohung für Menschen oder Bauwerke dar, sollten die Pflanzen bei einem Hochwasser losgerissen werden. Nachteilige Auswirkungen auf Unterlieger sind somit ebenso nicht zu erwarten.

5.7.8 Zu Nr. 8 Belange der Hochwasservorsorge

Im Bebauungsplan wird eine Fläche, die sich im Außenbereich und in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, als Baugebiet ausgewiesen. Zudem wird eine Fläche, die sich zwar in einem Überschwemmungsgebiet, aber auch in einem festgesetzten Innenbereich befindet, als Sondergebiet festgesetzt.

Durch die Planung geht voraussichtlich ein Teil des Retentionsvolumens verloren. Um das verlorengegangene Retentionsvolumen auszugleichen, wird eine Kompensationsfläche näher am Walkmühlengraben geplant. Auf der Kompensationsfläche kann mindestens so viel Retentionsvolumen, wie verloren geht, geschaffen werden.

Die Kompensationsfläche soll mit Schilf bepflanzt werden (siehe Kapitel 5.10). Anders als Bäume oder andere Gehölze stellt Schilf keine Bedrohung für Menschen oder Bauwerke dar, sollten die Pflanzen bei einem Hochwasser losgerissen werden.

Ein Teil des neu ausgewiesenen Baugebiets soll als Stellplatz genutzt werden. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind ebenerdige Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Aufbauten herzustellen (siehe Kapitel 5.8).

Auf einem weiteren Teil des neu ausgewiesenen Baugebiets soll die Laderampe des Marktgebäudes errichtet werden. Für diesen Teil wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 die hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt (siehe Kapitel 5.7.11).

Zudem werden zwei private Grünflächen, eine öffentliche Grünfläche, Flächen für Anpflanzungen und Mindestgrößen der Baumscheiben festgesetzt (siehe Kapitel 5.6 und 5.10). Auf diesen Flächen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und versickert werden.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung beachtet. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

5.7.9 Zu Nr. 9 Hochwassersicheres Bauen

Im nördlichen Teil des Marktgebäudes soll die Laderampe errichtet werden. Ein ca. 23,5 m² großer Teil davon befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Brandenburg befindet sich die Fläche in einem Bereich mit niedriger und mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit. Es sind Wassertiefen bis zu 50 cm zu erwarten.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen sind. Damit wird gesichert, dass Bauvorhaben – in diesem Fall ein Teil der geplanten Laderampe – so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu erwarten sind.

5.7.10 Zusammenfassung zu den Anforderungen gemäß § 78 WHG

Um das Ziel, die historische Innenstadt als attraktiven Wohnstandort zu erhalten, gerecht zu werden, ist ein Einzelhandelsstandort in fußläufiger Nähe der Altstadt notwendig. Unter anderem aus Gründen des Denkmalschutzes, des Klimaschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung als die Weiternutzung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Keine anderen Möglichkeiten können geschaffen werden.

Das neu auszuweisende Baugebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und grenzt direkt an bestehende Baugebiete an. Die bestehenden Baugebiete sind sowohl planungsrechtlich gesichert als auch tatsächlich bebaut.

In dem neu ausgewiesenen Baugebiet im Überschwemmungsbereich sind Stellplätze und eine Laderampe geplant. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze in wasserdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Um den Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum auszugleichen, wird eine neue Fläche näher am Walkmühlengraben geschaffen. Dadurch wird das verlorengegangene Retentionsvolumen im Plangebiet umfangs-, funktions- und zeitgleich kompensiert. Somit sind Gefährdungen von Leben, Gesundheit oder erheblichen Sachschäden, eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und die Höhe des Wasserstandes, eine negative Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und des bestehenden Hochwasserschutzes oder nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch die Planung nicht zu erwarten. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet und Bauvorhaben werden so errichtet, dass keine baulichen Schäden bei einem Hochwasserereignis zu erwarten sind.

Die Anforderungen des § 78 Nr. 2 Abs. 1 bis 9 WHG sind damit kumulativ erfüllt. Damit kann eine Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden.

5.7.11 Hochwasserangepasste Bauweise

Ein kleinerer Teil der überbaubaren Grundstücksfläche liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Daher wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die auf dieser Fläche errichtet werden, in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind auf der Fläche FGHF bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

5.8 Niederschlagswassermanagement

Gemäß § 8 Abs. 1 der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach einer ersten Einschätzung sind die Böden im Plangebiet zu großen Teilen nur bedingt versickerungsfähig. Daher muss anfallendes Niederschlagswasser voraussichtlich gesammelt und ggf. gedrosselt in das Kanalsystem abgeleitet werden.

Auf der zu sichernden artenreichen Feuchtwiese im Nordosten ist eine Sammlung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser denkbar und für den Erhalt der Qualität der Wiese ggf. wünschenswert. Dabei sollte jedoch nur unbelastetes Niederschlagswasser (bspw. von entsprechend gestalteten Dachflächen) auf die Fläche geleitet werden. Belastetes Niederschlagswasser (bspw. von Stellplatzflächen) ist grundsätzlich von unbelastetem Wasser getrennt zu behandeln und nicht zur Versickerung zu bringen.

Mit der Zurückhaltung und lokalen Versickerung von Niederschlagswasser kann die Grundwasserneubildung gefördert und das Entwässerungssystem entlastet werden. So können Eingriffe in den Wasserhaushalt verringert werden. Die Konkretisierung von Maßnahmen zur Nutzung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt in der Ausführungsplanung.

5.9 Beleuchtung

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind Lebensraum für verschiedene Tierarten – insbesondere Vögel. Lichtemissionen der Außenbeleuchtung können negative Auswirkungen auf vorhandene Vögel sowie auf Insekten haben, die Vögeln wiederum als Nahrung dienen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs in die Umwelt wird daher die Ausführung der Außenbeleuchtung textlich festgesetzt. Durch die Außenbeleuchtung können zudem unerwünschte Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen hervorgerufen werden, die durch die angepasste Ausführung der Leuchten vermieden bzw. gemindert werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.10 Grünordnerische Maßnahmen

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Um die artenreiche Feuchtwiese zu schützen und zu erhalten, wird eine extensive Pflege textlich festgesetzt. Pflegemaßnahmen können im Regelfall nicht festgesetzt werden, da sie keine bodenrechtliche Relevanz haben. Im vorliegenden Fall kann die Festsetzung jedoch erfolgen, da die passende Bewirtschaftung unbedingt erforderlich ist, um die Fläche, die eine besondere Wertigkeit aufweist, zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Wiese ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die geplante Bebauung werden einige vorhandene Bäume auf der Feuchtwiese gefällt werden. Um diese Baumfällungen zu kompensieren, wird festgesetzt, dass mindestens 10 standortgerechte Laubbäume auf der Fläche zu pflanzen sind. Um die Eigenart der Wiese zu erhalten, sollen die Pflanzungen nicht über die Fläche verteilt, sondern in Form von Baumreihen und / oder Baumgruppen in den Randbereichen erfolgen.

Die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, binden Staub und beeinflussen das Mikroklima positiv. Die Festsetzung trägt zudem zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Gebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei. Mit der Regelung, dass vorhandene Bäume, welche der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, angerechnet werden können, soll der Erhalt der vorhandenen prägenden Bäume im Nordwesten bzw. Südosten der Wiese gefördert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In der Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in Form von Baumreihen und / oder als Baumgruppen zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Damit der Bereich sich in die umgebende Siedlungsstruktur mit großen Gärten integriert, soll die private Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Daher wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild, soll Flora und Fauna in die Grünfläche gefördert werden. Daher wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb der Siedlung dar und bieten Lebensraum insbesondere für die örtliche Avifauna. Um die Funktion als Rückzugsraum zu stärken, soll mit den Sträuchern ein flächiges Gehölz mit dornigen Sträuchern entwickelt werden. Daher wird die Verwendung von dornigen Vogelschutzgehölzen empfohlen. Darüber hinaus bindet die Pflanzung Staub, dient der Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas und trägt zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 10 m² ein standortgerechter, heimischer Laubstrauch der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Je angefangene 50 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Um das geplante Marktgebäude besser in das Landschafts- und Ortsbild des angrenzenden Walkmühlengrabens und des angrenzenden Wohngebietes einzubinden, soll die Südwestseite des Gebäudes eingegrünt werden. Daher wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Um einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, soll hier eine ausreichend breite Hecke angelegt werden. Um eine hohe Biotopqualität insbesondere für Insekten zu erreichen, wird die Verwendung von blütenreichen Bienennährgehölzen empfohlen.

Die geplanten Pflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, binden Staub und beeinflussen das Mikroklima. Die Maßnahme trägt zudem zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Um das geplante Marktgebäude besser in das Landschaftsbild des angrenzenden Walkmühlengrabens einzubinden, soll auch die Südostseite des Gebäudes eingegrünt werden. Daher wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Fläche als Ausgleich für den von der Stellplatzanlage überplanten Bereich des Überschwemmungsgebiets zu nutzen (siehe Kapitel 5.7 Hochwasseranpassung).

Um einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna entlang des Walkmühlengrabens zu schaffen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Retentionsvolumen im Falle einer

Überschwemmung zu vermeiden, soll hier ein Röhrichtbeet angelegt werden. Geeignete Pflanzenarten dafür sind unter anderem Gemeines Schilfrohr (*Phragmites communis*), Sumpfschwertlilie (*Iris pseudoacorus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Kalmus (*Acorus calamus*).

Zur dauerhaften Erhaltung der Fläche als Röhrichtbeet, sollten aufkommende Gehölze entfernt werden. Zudem sollte die Fläche mindestens alle fünf Jahre im Monat März in einer Höhe von 15-20 cm abgemäht und das Mahdgut ist abtransportiert werden.

Die geplanten Pflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, binden Staub und beeinflussen das Mikroklima. Die Maßnahme trägt zudem zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 ist ein Röhrichtbeet anzulegen. Je 1 m² sind mindestens fünf Pflanzen der heimischen Schilfpflanze oder einer anderen heimischen Röhrichtpflanze zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Zur angemessenen Beschattung der Stellplatzanlagen einschließlich deren Erschließungsflächen sollen standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Die geplanten Pflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus, binden Staub und beeinflussen das Mikroklima. Sie gewährleisten Besuchern des Einzelhandelsstandorts eine bioklimatisch erträgliche Nutzung der Flächen, indem die Stellplatzflächen beschattet und die Aufheizung bei Sonnenschein verringert werden. Die Baumscheiben müssen ausreichend groß angelegt werden, um den absoluten Mindestanforderungen für ein gesichertes Pflanzenwachstum für großkronige Bäume zu entsprechen. Die Anpflanzungen sowie die Anforderungen an die Baumscheiben werden textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Je Baum sind eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² mit einem Mindestquerschnitt von 2,0 m sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Diese sind im Allgemeinen an die lokalen Klima- und Bodenverhältnisse angepasst und bieten heimischen Tier- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum, wodurch die biologische Vielfalt im Plangebiet gefördert und gesichert wird. Zudem sind sie im

Vergleich zu nicht heimischen Arten potenziell robuster, pflegeleichter und tragen zur Stärkung der ökologischen Vernetzung und Resilienz des Naturhaushalts bei.

Die Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024 enthält eine Liste entsprechender Arten, auf die bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze zurückgegriffen werden sollte. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 5.13 Hinweise).

5.11 Erneuerbare Energien

Gemäß § 32a Abs. 2 BbgBO sind bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, die mehr als 35 Stellplätze umfasst und nicht einem Wohngebäude dient, über der geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Gemäß § 32a Abs. 3 BbgBO kann die Bauaufsichtsbehörde insbesondere aus städtebaulichen Gründen, Ausnahmen und Befreiungen von der Anforderung, Photovoltaikanlagen zu errichten, erteilen.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Stellplatzanlage des Marktes in einer städtebaulich sensiblen Lage zwischen der denkmalgeschützten Altstadt und dem Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee (LSG 2085). Um die notwendigen Baumfällungen im Plangebiet zu kompensieren, wird die Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Mindestens 50 Bäume sind innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, um die großen offenen Flächen besser in das Ortsbild einzubinden. Zudem verhindern die Bäume auf den Stellplatzflächen ein starkes Erhitzen der versiegelten Flächen im Sommer und ermöglichen einen Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzenden Bäume würden sowohl die versiegelten Flächen als auch die darüber zu installierenden Solaranlagen verschatten.

Es liegen somit sowohl städtebauliche Gründe (Einbindung in das Ortsbild) als auch Gründe des Klimaschutzes (Erhitzen der versiegelten Flächen verringern) und des Umweltschutzes (Biotopverbund) vor, die für die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellanlage und gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage gemäß § 32a Abs. 2 BbgBO sprechen. Um die Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage zu sichern, werden Solaranlagen hier durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 6 BbgBO ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über offenen Stellplatzanlagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 4 BauNVO und § 87 Abs. 6 BbgBO)

Nach § 32a Abs. 1 BbgBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche größer als 50 m² mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Um den Verzicht auf Photovoltaikanlagen über der Stellplatzanlage zu kompensieren, soll ein größerer Anteil des Daches des Marktgebäudes mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Daher wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Nettodachflächen der Hauptanlagen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit, dass aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches mit einer Solaranlage genutzt werden können.



Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der Nettodachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachfläche ist das gesamte Dach, das ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Die „Nettodachfläche“ ist die Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern oder der Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Eine „Verschattung“ findet statt, wenn die betroffenen Dachflächen aufgrund der realen Verschattung über ein Jahr eine um mindestens 25 % geringere Solareinstrahlungsmenge gegenüber der Solareinstrahlungsmenge ohne Verschattung aufweisen.

Mit „Dachaufbauten“ und „Dachfenstern“ sind z.B. Schornsteine oder Entlüftungsanlagen gemeint.

Bei der Dachausrichtung schließt „Norden“ die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

5.12 Immissionsschutz

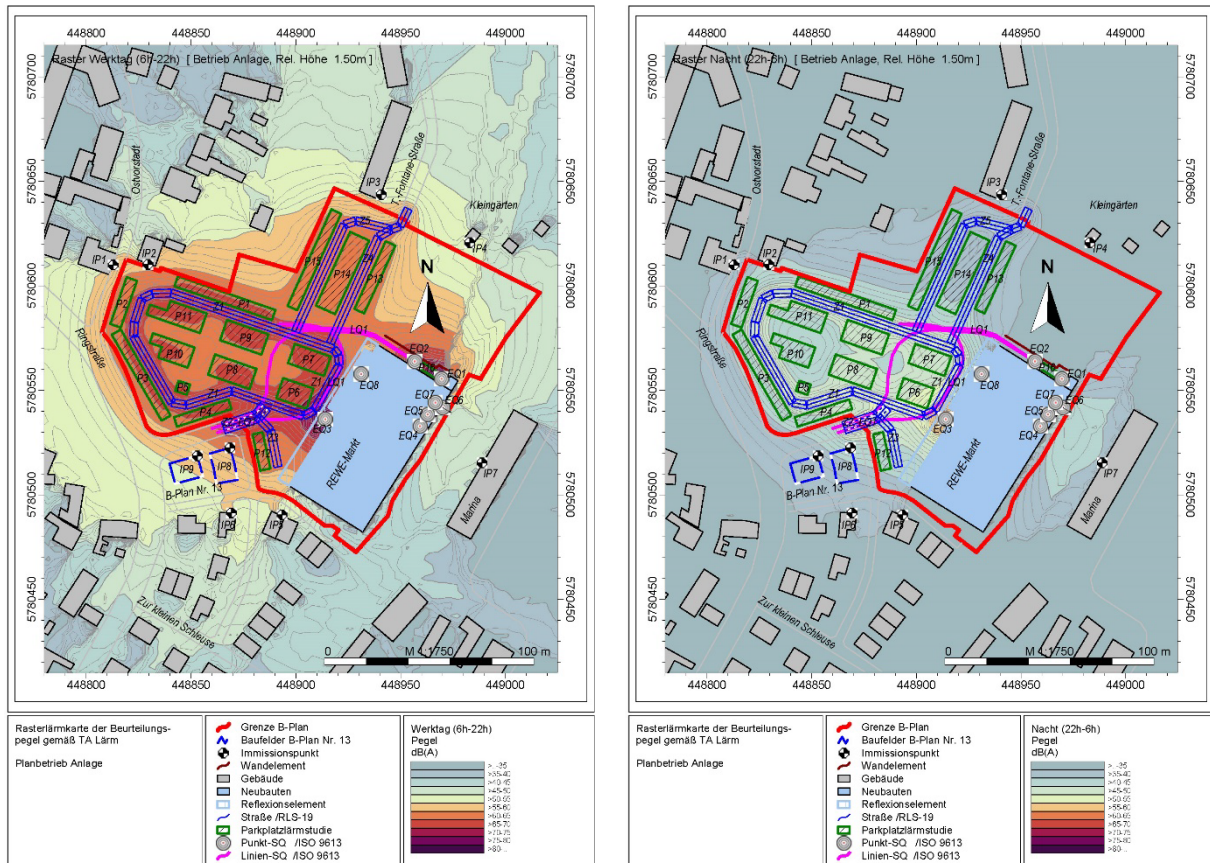
Um die zu erwartenden von der geplanten Einzelhandelseinrichtung hervorgerufenen Schallimmissionen und die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt.

Als relevante Schallquellen wurden der Kundenstellplatz mit Zufahrt, die Einkaufswagen-Stapelbox, die Anlieferung (LKW-Fahrweg, Entladebereich und Kühlaggregat der LKW) sowie mehrere technische Geräte auf dem Dach des Marktes angenommen.

Die geplante Einzelhandelsanlage grenzt im Nordosten, Norden und Nordwesten an Grundstücke mit schutzwürdigen Bebauungen (Wohnen mit MI und WA-Ausweisungen sowie Kleingärten), im Süden an Grundstücke mit Wohnbebauungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. W 13 „Wohngebiet Ringstraße“ (MI bzw. WA) und im Osten an ein Sondergebiet („Marina Beeskow“) mit Mischnutzungen. Im Westen grenzt die Anlage an die Ringstraße mit dahinter liegenden, jedoch weiter entfernten schutzwürdigen Bebauungen (MI). In diesen Bereichen wurden neun maßgebliche Immissionsorte für die Untersuchung gewählt.

¹ „Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H 9 „REWE-Markt Beeskow“ Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau August 2026

Abbildung 24: Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm tags und nachts



Quelle: GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an allen bis auf einen Immissionsort in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Der Immissionspunkt 8 liegt in einer Fläche, die im Bebauungsplan Nr. W 13 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Hier werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden jedoch eingehalten.

Das betreffende Grundstück ist derzeit nicht bebaut und insbesondere aufgrund seiner exponierten Lage an der Ringstraße nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Die Eigentümerin des Grundstücks hat sich schriftlich dazu bekannt, dass sie keine Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück anstrebt. Die sonstigen auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen sind weniger schutzbedürftig als die Wohnnutzung, sodass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zur Beurteilung herangezogen werden können.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung auf dem Grundstück wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert. So wird sichergestellt, dass durch den Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Der Vorgang wurde am 13.05.2026 mit dem Brandenburgischen Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2, abgestimmt.

Die schallschutztechnischen Auswirkungen des temporären Marktes, der für die Bauphase des im Südosten geplanten Marktgebäudes errichtet werden soll, werden im Rahmen der Baugenehmigung in einem separaten Gutachten geprüft. Siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.

5.13 Hinweise

5.13.1 Boden

Die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 der Flur 4 in der Gemarkung Beeskow sind Teil eines sanierten Altstandortes, der mit der Bezeichnung „Mischfutterwerk Beeskow“ und der Registriernummer 0214671238 im Altlastenkataster registriert ist. Es hat eine Altlastensanierung stattgefunden.

Da es sich bei dem Baugrundstück um einen sanierten Altstandort handelt, ist der Bodenaushub vor dem Abtransport zu beproben und zu deklarieren. Die Ergebnisse der Beprobung sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen, damit diese die geplanten Entsorgungswege prüfen kann.

Altlasten

Die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 der Flur 4 in der Gemarkung Beeskow sind Teil des sanierten Altstandortes „Mischfutterwerk Beeskow“, Registriernummer 0214671238.

Bodenaushub von diesen Flächen ist vor dem Abtransport nach LAGA PN 98 zu beproben und zu deklarieren. Die Ergebnisse der Beprobung (inkl. Probennahmeprotokoll) sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Plangebiet und der Umgebung Erd- und Mulmniedermoore unterschiedlicher Mächtigkeit. Auf das Vorhandensein dieser besonderen Böden wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Niedermoorflächen

Im Plangebiet und daran angrenzend sind Erd- und Mulmniedermoore vorhanden.

5.13.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, in dem Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aufgeführt werden. Zur Erleichterung des Planvollzugs werden die Maßnahmen als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, zur Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG muss eine Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen im Plangebiet in den Monaten Dezember und Januar erfolgen. Alternativ dazu sind Gehölze und Gebäude vor der Rodung bzw. dem Abriss auf das Vorhandensein von besetzten Nestern zu kontrollieren.

Brutplätze für Vögel

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen bzw. Abriss oder Arbeiten an Gebäuden mit Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen.

Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung und Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen.

Amphibienschutzzaun

Über die gesamte Ostseite des Plangebiets (Ostseite Weg am Walkmühlengraben) ist ein Schutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme aufzustellen. Der Schutzzaun ist aus glatter undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm aufzubauen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben oder zu befestigen, so dass ein Passieren (Untergraben / Überklettern) durch Amphibien nicht möglich ist.

Der Schutzzaun soll ein potenziell mögliches Einwandern von Amphibien (z.B. Teichfrosch) in das Plangebiet bzw. die Baubereiche verhindern. Der Schutzzaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Bauende zu entfernen. Die genaue Lage ist durch die ökologische Baubegleitung vorzugeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Maulwurf

Vor Baubeginn ist durch einen Sachverständigen nochmals zu prüfen, ob eventuell neue Maulwurfshügel im Bereich der geplanten Bauflächen vorhanden sind. Ist das nicht der Fall, so ist davon auszugehen, dass der Maulwurf diese Bereiche auch nicht nutzt. Eine Gefährdung des Maulwurfs ist dann nicht zu erwarten, sodass eine Bebauung möglich ist.

Werden im Bereich der geplanten Bebauung Maulwurfshügel gefunden, so sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Als Baubeginn zählen auch bauvorbereitende Maßnahmen wie das Abschieben von Oberboden und die Entfernung der Vegetation.

Ökologische Baubegleitung

Es muss eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, die die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen begleitet und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweist und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrolliert.

5.13.3 Anpflanzungen von Gehölzen

Die Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024 enthält eine Liste entsprechender Arten, auf die bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze zurückgegriffen werden sollte. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.



Gehölzerlass Brandenburg

Bei Pflanzungen von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 14 wird die Verwendung von Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.07.2024 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs empfohlen.

5.14 Nachrichtliche Übernahmen

5.14.1 Bodendenkmal

Die Flurstücke 473 bis 478, 490, 491 und 598 liegen ganz oder teilweise auf Flächen des Bodendenkmals „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ BD-Nr. 90522 und 91092 (in Bearbeitung). Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, kann die Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen im Zuge von Bauarbeiten in diesem Bereich zur Veränderung/Teilerstörung der genannten Bodendenkmale führen. Daher sind die Baumaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Mit dem Antrag auf Erlaubnis der bodeneingreifenden Maßnahmen, sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdeingriffe zu übergeben. Die Maßnahmen sind archäologisch zu begleiten.

Bodendenkmal

Auf den Flurstücken 473 bis 478, 490, 491 und 598 befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals Nummer 90522 „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg. In diesem Bereich sind bodeneingreifende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig und archäologisch zu begleiten.

5.14.2 Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Untere Spree, das sich auch auf Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstreckt, wird nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiet

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree.

5.14.3 Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow

Für den Innenbereich der Stadt Beeskow gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow. Diese wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow vom 23.02.2005.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Einzelhandel und Wirtschaft

Mit der Anpassung des vorhandenen Einzelhandels an die heutigen Anforderungen wird der Standort Ringstraße als Nahversorgungsbereich gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert. Durch die Erweiterung des vorhandenen Markts wird die Angebotsvielfalt in der Warenauswahl und Qualität in der Stadt verbessert und die Versorgungsqualität aufgewertet. Mit der Zulässigkeit eines temporären Marktgebäudes kann die Nahversorgung auch während der Bauphase gewährleistet werden. Durch die Festsetzung von zulässigen Sortimenten im Einklang mit bestehendem Baurecht sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow, kann eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Der langfristige Erhalt des Einzelhandelsbetriebs wird sich positiv auf die Wirtschaft und die Anzahl an Arbeitsstätten in der Stadt Beeskow auswirken.

6.2 Auswirkungen auf das Ortsbild

Der Ersatz des älteren Gebäudes durch ein „Green Building“ wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Die Festsetzung von Grünflächen sowie von Anpflanzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans führen zu einer zusätzlichen gestalterischen Aufwertung des Gebiets.

6.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ein kleiner Teil der im Nordosten des Geltungsbereichs gelegenen artenreichen Feuchtwiese wird in Anspruch genommen. Die Baumreihe am südlichen Rand der Wiese kann nur zum Teil erhalten werden. Die Eingriffe werden durch die Festsetzung von Baumpflanzungen zusammen mit Mindestgrößen der Baumscheiben sowie durch die Festsetzung von Flächen für Anpflanzung und von privaten Grünflächen kompensiert.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet liegt zu einem kleinen Teil in Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Untere Spree. Im Sinne des Hochwasserschutzes und der Hochwasseranpassung werden alle notwendigen Maßnahmen ergriffen. Verlorengelender Retentionsraum wird ortsnahe kompensiert. Für bauliche Anlagen wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt, um mögliche Schäden durch Hochwasserereignisse weitestgehend auszuschließen.

7 Städtebauliche Kenndaten

Fläche	Größe	Anteil
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 14.218 m ²	ca. 77,3 %
<i>Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 438 m²</i>	<i>ca. 2,9 %</i>
Straßenverkehrsfläche	ca. 136 m ²	ca. 0,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“	ca. 113 m ²	ca. 0,6 %
Private Grünfläche	ca. 3.715 m ²	ca. 20,2 %
<i>Davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>ca. 3.196 m²</i>	<i>ca. 86,0 %</i>
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 518 m²</i>	<i>ca. 13,9 %</i>
Öffentliche Grünfläche	ca. 129 m ²	ca. 0,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“	ca. 85 m ²	ca. 0,5 %
Gesamtgebiet:	ca. 18.396 m²	100 %

8 Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 19.03.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr.: BV/011/2024/I).

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.09.2024 bis zum 04.10.2024 öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen fristgemäß eingetroffen. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ angepasst und eine private Grünfläche auf dem Flurstück 648 festgesetzt.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2024 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme bis 04.10.2024 abzugeben. Gleichzeitig wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden unterrichtet und um ihre Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden 23 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Davon haben 14 fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben. Fünf Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, die Auswirkungen auf das weitere Verfahren hatten.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung:

- das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird verkleinert,
- die private Grünfläche und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flurstücken 632 und 633 wird vergrößert,
- auf dem Flurstück 648 wird eine zusätzliche private Grünfläche festgesetzt,
- die Baugrenzen werden angepasst,
- die Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze“ werden angepasst,
- die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ auf den Flurstücken 632 und 633 wird verkleinert,
- eine öffentliche Grünfläche wird auf den Flurstücken 632 und 633 festgesetzt und
- die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird verringert.

Textliche Festsetzungen:

- eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung wird ergänzt,
- Festsetzungen zu grünordnerische Maßnahmen werden ergänzt,
- die Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht wird um Anforderungen an ein schallschutztechnisches Gutachten ergänzt und
- eine Festsetzung zu den Sortimenten für die Nahversorgung wird ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan:

- im Kapitel „Hochwasser“ werden die Angaben zu Hochwasserereignissen und zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angepasst,
- das Kapitel „Altlasten“ wird mit einem Hinweis zum sanierten Altstandort ergänzt,
- das Kapitel „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird mit Angaben zu weiteren Zielen und Grundsätzen ergänzt,
- Alternativenprüfungen zum Standort und zur Lage des Marktgebäudes werden ergänzt,
- Angaben zu Löschwasser werden ergänzt und
- die oben beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden begründet.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.11.2025 bis zum 16.01.2026 im Internet veröffentlicht.

Aufgrund eines Formfehlers (fehlerhafte Formulierung im Bekanntmachungstext) wird der Verfahrensschritt wiederholt. Es erfolgt die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Auch wenn der Verfahrensschritt wiederholt wird, wurden die drei eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Es ergaben sich keine Anpassungen der Planung.

8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2025.

Von den 24 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 18 eine Stellungnahme abgegeben. Davon enthielten 2 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben, die zu Änderungen der Planung geführt haben. Weitere Stellungnahmen haben zu redaktionellen Anpassungen der Begründung geführt.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung:

- Differenzierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 in die zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 (südwestlich des Baufensters) und P3 (südöstlich des Baufensters)

Textliche Festsetzungen:

- Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 wird die Anpflanzung von Schilf (statt bisher Hecken) festgesetzt

Hinweise:

- Ergänzung eines Hinweises auf das Vorhandensein von Moorböden
- Ergänzung eines Hinweises zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze gemäß Gehölzerlass Brandenburg
- Ergänzung von Hinweisen zum Artenschutz

Begründung zum Bebauungsplan:

- Redaktionelle Ergänzung um Ausführungen zum Umgang mit dem Hochwasserschutz und der Hochwasseranpassung insbesondere Darlegung von Planungsalternativen
- Redaktionelle Ergänzung zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 9 um eine Erläuterung zur besonderen Wertigkeit der betreffenden Fläche, was die Festsetzung der Pflegemaßnahme begründet
- Anpassung bzgl. des Immissionsschutzes in Kap. 5.12 – Wohnnutzungen werden ausgeschlossen, was im städtebaulichen Vertrag abgesichert wird
- Redaktionelle Anpassung / Konkretisierung in Kap. 2.10 zum Umgebungsschutz des Denkmalbereichs „Historischer Stadtkern Beeskow“

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Teil II – Umweltbericht

10 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

An der nordöstlichen Ringstraße befindet sich ein REWE-Markt. Da der vorhandene Markt den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist ein „Green Building“ mit Abholservice und Bäcker mit Café.

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Vollsortimenters geschaffen werden.

Zudem soll der gestiegene Bedarf an Kundenstellplätzen gedeckt und gleichzeitig eine zeitgemäße Stellplatzbegrünung mit ausreichend dimensionierten Baumscheiben ermöglicht werden.

Um die Nahversorgung der Bevölkerung auch während der Bauphase gewährleisten zu können, sollen zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen temporären Markt auf den vorhandenen Stellplatzflächen geschaffen werden.

Die vorhandenen Grünflächen und der Uferweg sollen planungsrechtlich gesichert werden.

10.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt von Beeskow und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Für die geplante Nutzung durch den Einzelhandel setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) von 4.000 m² und die zulässige Bauhöhe in Form der maximalen Höhe der Oberkante (OK) von 51,5 m über NHN im DHHN2016 bzw. ca. 9 m über Gelände bestimmt. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² festgesetzt.



Für die Zeit des Rückbaus des bestehenden und der Errichtung des neuen Markts, soll ein Interimsgebäude in Leichtbauweise auf den westlichen Stellplatzflächen errichtet werden, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Für die Einzelhandelsnutzung werden größere Nebenanlagen insbesondere für Stellplätze und ihre Zufahrten benötigt. Die zulässige Grundfläche darf hier durch die Grundfläche von Nebenanlagen wie bspw. Stellplatzanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

Die vorhandene Zufahrt wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche im äußersten Nordosten wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt, um unmotorisierten Verkehr entlang des Walkmühlengrabens langfristig zu ermöglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden darüber hinaus keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Nordosten zwischen dem sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Eingrünung des Geländes und als Naturraum entlang des Walkmühlengrabens.

Die Fläche der privaten Grünfläche im Nordosten wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dadurch wird der Schutz der Natur auf dieser Fläche dauerhaft gewährleistet. Die entsprechenden Pflegemaßnahmen werden textlich festgesetzt.

10.3 Bedarf an Grund und Boden

Fläche	Größe	Anteil
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 14.218 m ²	ca. 77,3 %
<i>Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 438 m²</i>	<i>ca. 2,9 %</i>
Straßenverkehrsfläche	ca. 136 m ²	ca. 0,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“	ca. 113 m ²	ca. 0,6 %
Private Grünfläche	ca. 3.715 m ²	ca. 20,2 %
<i>Davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>ca. 3.196 m²</i>	<i>ca. 86,0 %</i>
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 518 m²</i>	<i>ca. 13,9 %</i>
Öffentliche Grünfläche	ca. 129 m ²	ca. 0,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“	ca. 85 m ²	ca. 0,5 %
Gesamtgebiet:	ca. 18.396 m²	100 %

11 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

11.1 Fachgesetze

11.1.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer im Siedlungszusammenhang stehenden Ergänzungsfläche berücksichtigt und der Anschluss an eine öffentliche Erschließung im Bestand ist vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der

naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

11.1.2 Naturschutzrecht

Allgemeine Ziele

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische

Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen, der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen
- Lesesteinhaufen
- Streuobstbestände
- Moorwälder
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften

Es kann ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Beeskows vom 23.2.2005, dass die gemäß § 3 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung mit bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen die einen StU von mehr als 190 cm, gemessen in 130 cm Höhe, aufweisen. Gemäß Baumschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Es besteht die Möglichkeit der Erlaubnis zur Entfernung eines Gehölzes auf Antrag bei der zuständigen Fachbehörde. Die Erlaubnis wird unter der Auflage einer Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung erteilt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme bereits erschlossener bzw. siedlungsnaher Flächen.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage einer Potenzialanalyse bewertet.

Grundlage für die Gebote des Biotopschutzes ist die Brandenburgische Biotopschutzverordnung. Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Biotopschlüssel im Land Brandenburg kartiert und auf Vorkommen von geschützten Biotopen überprüft. Die Wiese auf den Flurstücken 621, 633, 649 und 632 ist als artenreiche Wiese auf nährstoff-

reichem Standort (im Überflutungsbereich bzw. auf Grundwasser nahem Standort) anzusprechen. Der Scherrasen im Süden des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 473 bis 478 weist aufgrund des trockenen Standorts Zeigerarten für Trockenrasen auf, die jedoch die erforderliche Mindestgröße von > 250 m² nicht erreichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21 bis 29 BNatSchG. Waldflächen werden nicht überplant.

Der im Plangebiet vorhandene, geschützte Baumbestand wird in der Angebotsplanung nicht erhalten. Deswegen werden Ersatzpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes oder Ausgleichszahlungen erforderlich. Einige wenige Ersatzpflanzungen können innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Ein weitaus größeres Potenzial für das Anpflanzen von Ersatzbäumen bieten die großflächigen Stellplatzflächen des Einzelhandels. Diese könnten mittels Pflanzungen von Laubbäumen gegliedert und in den Sommermonaten beschattet werden.

11.1.3 Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ werden die Ziele des Bodenschutzes teilweise umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt zum Teil auf einer bereits anthropogen überformten Fläche. Gleichzeitig wird wertvoller ursprünglicher Boden als Sonderstandort im Überschwemmungsbereich des Fließgewässers überplant und versiegelt.

11.1.4 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Nach § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten

sind. Nach § 3 der Brandenburgischen Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV) ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, versiegelten Flächen von mehr als 800 m² und Gebäuden mit einer Grundfläche größer als 400 m² generell nicht erlaubnisfrei.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Die Konkretisierung von Maßnahmen zur Nutzung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt in der Ausführungsplanung.

Ein großer Teil der nördlichen Erweiterungsfläche befindet sich im Hochwasserrisikobereich (HQ100 = Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit).

11.1.5 Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete wie z.B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.

Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzungen zur Lage des Baufensters, der Stellplatzanlagen sowie der Erschließungsstraße gewährleistet. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage

außerhalb relevanter Luftleitbahnen sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

11.2 Fachpläne einschließlich übergeordneter Planungen

11.2.1 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden für das am Siedlungsrand liegende Plangebiet von Beeskow mit Ausnahme der Darstellung des Walkmühlengrabens keine Angaben gemacht.

11.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree trifft eine allgemeine Aussage für das Stadtgebiet von Beeskow: Leitbild für Beeskow ist eine gut durchgrünte Stadt mit kulturhistorischer Bedeutung und vielfältigen Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Erholung insbesondere entlang der Spree und über Grünverbindungen in die umgebende Kulturlandschaft. Innerhalb des Plangebietes sollte die Grünverbindung erhalten werden. Ein Großteil des Plangebietes liegt innerhalb eines Bodendenkmals.

Abbildung 25: Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept (Ausschnitt)



Quelle: Landschaftsrahmenplan Oder-Spree

11.2.3 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Beeskow (auf der Ebene Flächennutzungsplan) mit dem Stand September 1996 vor. Bezogen auf das Plangebiet trifft der Landschaftsplan mit Ausnahme der Darstellung der bestehenden Grünverbindung entlang des Walkmühlengrabens keine Aussagen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans. Die Grünverbindung entlang des Walkmühlengrabens wird in die Planung integriert und als private bzw.

öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Fußweg entlang des Walkmühlengrabens wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ gesichert.

Die allgemeinen Ziele des Landschaftsplans für Bauflächen werden berücksichtigt. Diese stellen vor allem auf den Verzicht von Bebauung in sensiblen Naturräumen (z.B. Überschwemmungsflächen) ab. Der geringfügige Eingriff in den Überschwemmungsbereich des Walkmühlengrabens wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

12.1 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag² vor. Erfasst wurde das Vorkommen aus den Artengruppen der Avifauna (Europäische Brutvögel), der Amphibien, Reptilien sowie Fledermäuse. Weiterhin wurde auf das Vorkommen von Säugetieren (Baummarder, Eichhörnchen, Maulwurf, Fischotter, Biber) sowie Insekten (Eremit, Hirschkäfer, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht.

12.1.1 Europäische Brutvögel

Für die Bewertung des Brutvogelbestands wird der Untersuchungsraum in 2 Teilgebiete (Funktionsräume) unterteilt. Es wird in den Teilbereich Siedlung und Teilbereich Binnengewässer (Walkmühlengraben) unterschieden.

Indikatorarten für den Siedlungsbereich sind Dohle (RL Bbg 2), Gartenrotschwanz, Girlitz (RL Bbg V), Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe (RL BRD3), Rauchschwalbe (RL BRD V, RL Bbg V) und Wendehals (RL BRD 3, RL Bbg 2).

Im Teilbereich Siedlung waren demnach Dohle, Girlitz, Hausrotschwanz und Haussperling als Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 40 % entspricht, wobei nur der Haussperling hier Brutvogel im Plangebiet war. Die Brutplätze und Reviere von Dohle, Girlitz und Hausrotschwanz lagen außerhalb des Plangebiets.

Von diesen kartierten bzw. bekannten Indikatorarten sind Dohle (RL Bbg 2) und Girlitz (RL Bbg V) auch gleichzeitig Rote Liste Arten. Als weitere Rote Liste Arten wurden Star (RL BRD 3) und Turmfalke (RL Bbg 3) kartiert.

Die anderen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg gefährdet und gelten größtenteils als häufig bis sehr häufig mit überwiegend stabilen Beständen im Land Brandenburg.

Die im südlichen Teil des Plangebiets gelegene Scherrasenfläche ist gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 23.09.2024 sowie vom 15.01.2026 ein Nahrungshabitat für Dohlen. Im Zuge der Erstellung des Artenschutz-

² Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ in der Stadt Beeskow, Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, März 2025

fachbeitrags wurden mehrere Begehungen durchgeführt. An den Kartierungstagen wurden keine Dohlen im Plangebiet oder der näheren Umgebung gesichtet, weshalb der Verdacht nicht bestätigt werden konnte. Laut gutachterlicher Einschätzung lagen Brutplatz und Revier außerhalb des Plangebiets.

Der Teilbereich Siedlung wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch mittelwertig eingeschätzt.

Indikatorarten für Binnengewässer sind Eisvogel, Flussuferläufer (RL BRD 2), Haubentaucher, Kolbenente, Rohrdommel (RL BRD 3, RL Bbg V), Rohrweihe (RL Bbg 3), Seeadler, Teichrohrsänger, Wasserralle (RL BRD V, RL Bbg V) und Zwergtaucher RL Bbg 2).

Im Teilbereich Binnengewässer waren demnach keine Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 0 % entspricht. Als Rote Liste Vogelarten wurde hier nur der Star (RL BRD 3) in einem Baum am Walkmühlengraben kartiert.

Die anderen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg gefährdet und gelten als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen im Land Brandenburg.

Der Teilbereich Binnengewässer wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt.

Laut Kartenanwendung des LfU Brandenburg im Internet liegen im Plangebiet sowie der Umgebung keine bedeutenden Rast- und Schlafplätze von Zugvögeln. Eine Rastgebietskulisse wird hier nicht angegeben.

12.1.2 Amphibien / Reptilien

Über Amphibien- und Reptilienvorkommen war im Plangebiets nichts bekannt. Somit wurde während der Bestandsaufnahmen das Plangebiet mit angrenzender Umgebung zielgerichtet nach Amphibien und Reptilien gesucht, da im Plangebiet zumindest mit den streng geschützten Arten der Zauneidechse, Blindschleiche und Erdkröte gerechnet werden konnte.

Es wurden jedoch keine Amphibien oder Reptilien in den o.g. Bereichen im Plangebiet vorgefunden. Eine Nutzung des Plangebiets als Landlebensraum und Winterquartier konnte auch nicht festgestellt werden. Ca. 10 m südöstlich des Plangebiets wurden im Walkmühlengraben zwei Teichfrösche kartiert. Weitere Arten wurden hier nicht vorgefunden.

Das Plangebiet stellt für Amphibien und Reptilien in seiner derzeitigen Ausprägung und Nutzung augenscheinlich keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

12.1.3 Fledermäuse

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäude (REWE-Markt im Flst. 598, Schuppen Flst. 648) sowie die vorhandenen Bäume im Plangebiet, wurden im Sommer und Winter jeweils 1 x auf Fledermausquartiere untersucht. Es wurden jedoch kein Fledermausquartiere oder Hinweise auf Besatz (Kot, Fraßreste, Kratzspuren) festgestellt.

Sommer- oder Winterquartier von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Das liegt zum einen daran, dass die Gebäude als dicht bezeichnet werden können bzw. der überwiegende Teil der Bäume keine geeigneten Quartiermöglichkeiten aufwies oder aber Baumhöhlen von höhlenbrütenden Vogelarten besetzt waren.



Aufgrund der Kartierungsergebnisse hat das Plangebiet keine essenzielle und demnach nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse.

12.1.4 Säugetiere

Das Plangebiet wurde in Bezug auf Baummarder, Eichhörnchen, Maulwurf, Biber, Fischotter und Wolf untersucht. Innerhalb des Plangebiets wurden an den Kartierungstagen keine dieser Säugetiere vorgefunden. Das Plangebiet stellt für relevante Säugetiere keinen bzw. nur gering geeigneten Lebensraum dar.

12.1.5 Insekten

Im Plangebiet wurden die vorhandenen älteren Laubbäume zielgerichtet auf Hirschkäfer, Juchtenkäfer bzw. Eremit, Großer Eichenbock bzw. Heldbock und Scharlachroten Plattkäfer, untersucht. Es konnte jedoch keine der vier o.g. Arten festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen als Tagfalterarten Zitronenfalter, Kleiner Fuchs, Großer Kohlweißling, Landkärtchen und Tagpfauenauge vorgefunden.

Neben den o.g. Tagfaltern wurden Hainschnirkelschnecke, Gemeiner Grashüpfer, Weberknecht, Gemeine Kreuzspinne, Marienkäfer, Feuerwanze und Gemeine Stinkwanze vorgefunden.

Für die vorgenannten Arten besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund der vorgefundenen Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für die örtliche Insektenwelt aufweist.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der extensiven Nutzung im Bereich der Flurstücke 632 und 633 auszugehen. Für die Flurstücke 473 bis 478 (B-Plan W13 1. Änderung) und die Flurstücke 621, 648 und 649 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) ist davon auszugehen, dass diese auch bei Nichtdurchführung der Planung bebaut werden können, solange keine artenschutzrechtlichen Gründe entgehen.

12.2 Schutzgut Pflanzen

Abbildung 26: Biotoptypenkartierung, Stand: Juni 2024



Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 570, 621, 623, 633 und 649) wurde als artenreiche Wiese auf nährstoffreichem, grundwasser geprägtem Standort kategorisiert. Durch die teilweise Lage im Überflutungsbereich bzw. im vom Grundwasser geprägten Nahbereich der Spree handelt es sich im östlichen Teilbereich um ein geschütztes Biotop. Im westlichen Teilbereich ist die Wiese höher gelegen und es sind zudem verschiedene Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Zustands zu finden. Diese setzen sich aus heimischen und nicht heimischen Arten (Robinien) zusammen. Die Gehölze entlang des Grabens an der östlichen Plangebietsgrenze stehen als Ufergehölz entlang eines Fließgewässers unter Schutz. Westlich daran schließt sich eine versiegelte Wegefläche an. Die Fläche des Flurstücks 648 ist eine ehemalige Kleingartenfläche bzw. Gartenbrache.

Der größte zentral gelegene Teil des Gebiets setzt sich aus dem Bestandsgebäude, dem versiegelten Parkplatz und kleineren artenreichen Scherrasenflächen auf überwiegend frischen Standorten innerhalb und an den Rändern der Stellplatzflächen zusammen. Weiter im Süden schließen sich ein Streifen mit angepflanzten Sträuchern und artenreicher Scherrasen an. Auf dem gesamten Parkplatz befindet sich kein Baumbestand zur Beschattung der Stellplätze.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der extensiven Nutzung im Bereich der Flurstücke 632 und 633 auszugehen. Für die Flurstücke 473 bis 478 (B-Plan W13 1. Änderung) und die Flurstücke 621, 648 und 649 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) ist davon auszugehen, dass diese auch bei Nichtdurchführung der Planung bebaut werden können.

12.3 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

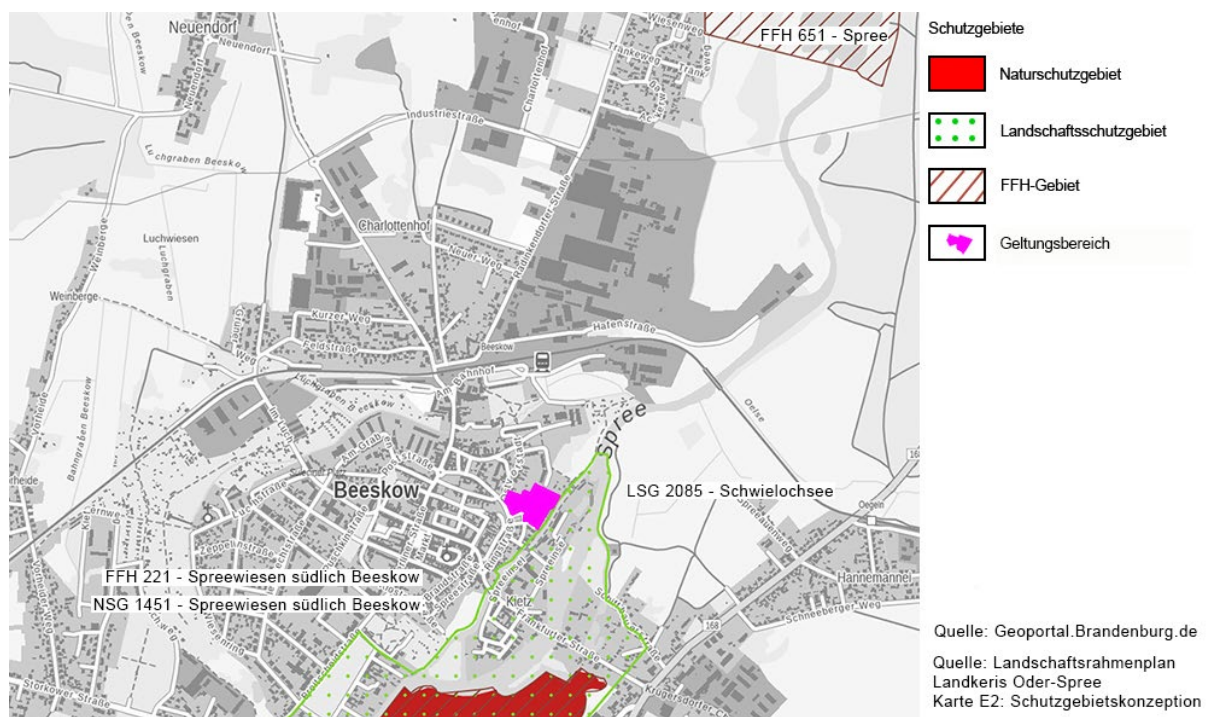
Die Artenzahl im bereits in Nutzung stehenden Untersuchungsgebiet des Rewe-Marktes mit seiner Stellplatzanlage ist unterdurchschnittlich. Anders stellt es sich für die geplanten Erweiterungsflächen dar. Die vorhandene biologische Vielfalt im bislang nicht bebauten Untersuchungsgebiet ist aufgrund der besonderen Standortbedingungen (trocken bzw. feucht-nass) überdurchschnittlich bezogen auf das Schutzgut Flora. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages bewerten das Plangebiet mit einer geringen bis mittleren biologischen Vielfalt.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der extensiven Nutzung im Bereich der Flurstücke 632 und 633 auszugehen. Für die Flurstücke 473 bis 478 (B-Plan W13 1. Änderung) und die Flurstücke 621, 648 und 649 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) ist davon auszugehen, dass diese auch bei Nichtdurchführung der Planung bebaut werden.

12.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee (LSG 2085) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Abbildung 27: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete (Ausschnitt)



12.5 Schutzgut Fläche

Im Juni 2024 wurde im Rahmen der Geländebegehung auch die Flächennutzung erfasst. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bereits zu Siedlungszwecken genutzt. Die Flurstücke 621, 632, 633 und 649 werden als extensive Wiese bewirtschaftet. Die Flurstücke 621 und 649

liegen innerhalb einer festgesetzten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und zählen damit bereits zum Siedlungsbereich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die extensive Wiese auf den Flurstücken 632 und 633 weiterhin bewirtschaftet wird oder bei Nichtbewirtschaftung mittelfristig mit standortgerechten Gehölzen wie Weiden oder auch Ulmen oder Erlen verbuscht. Bei weniger feuchten Bodenverhältnissen kommen Robinien auf. Für die Flurstücke 473-478 (B-Plan W13 1. Änderung) und die Flurstücke 621, 648 und 649 (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) ist davon auszugehen, dass diese auch bei Nichtdurchführung der Planung bebaut werden.

Die Fläche des trockenen Scherrasens ist bereits heute Teil des intensiv gepflegten Siedlungsumfeldes und würde auch bei Nichtdurchführung der Planung für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

12.6 Schutzgut Boden

Großräumig betrachtet befindet sich das Grundstück im Bereich der Urstromtäler mit Vorkommen von „Talsand“. Es überwiegen die fein- und mittelkörnigen Sande mit geringen Kiesbeimengungen. Real handelt es sich überwiegend um Versiegelungsflächen über tiefem periglaziär-fluviatilen Sand (Auensand) mit Ausnahme der deutlich tiefergelegenen Wiese, welche keine Aufschüttung aufweist, sondern die natürlichen Bodenverhältnisse der Ablagerungen in Flussauen (Auensand) abbildet.

Abbildung 28: Geologische Karte Brandenburg (Ausschnitt)



Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorherrschenden sandigen Substrate mit gering bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Gesamtfläche von rund 18.270 m² sind aktuell 14 % überbaut und 33 % durch Parkplätze oder Erschließung versiegelt. 53 % (9.740 m²) des Plangebiets sind unversiegelt. 5.900 m² der unversiegelten offenen Bodenflächen mit Vegetation

haben natürliche Bodenverhältnisse und stellen aufgrund der Grundwassernähe und der Möglichkeit der Überschwemmung einen besonders empfindlichen Standort dar.

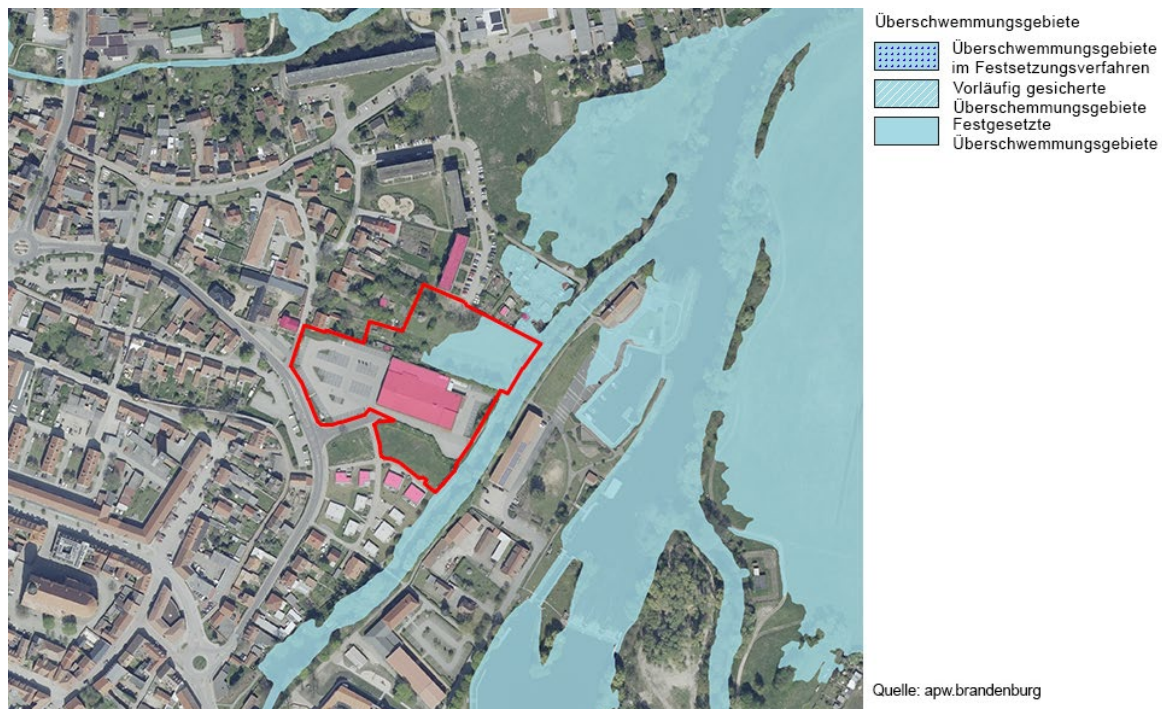
Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortsetzung der Nutzung als Gewerbestandort bzw. als extensive Mahdwiese auf den Flurstücken 632 und 633 auszugehen. Eine bauliche Nutzung ist für die südlichen Flurstücke 473 bis 478 sowie 648, 649 und 621 anzunehmen.

12.7 Schutzgut Wasser

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Es grenzt jedoch der Walkmühlengraben unmittelbar östlich an.

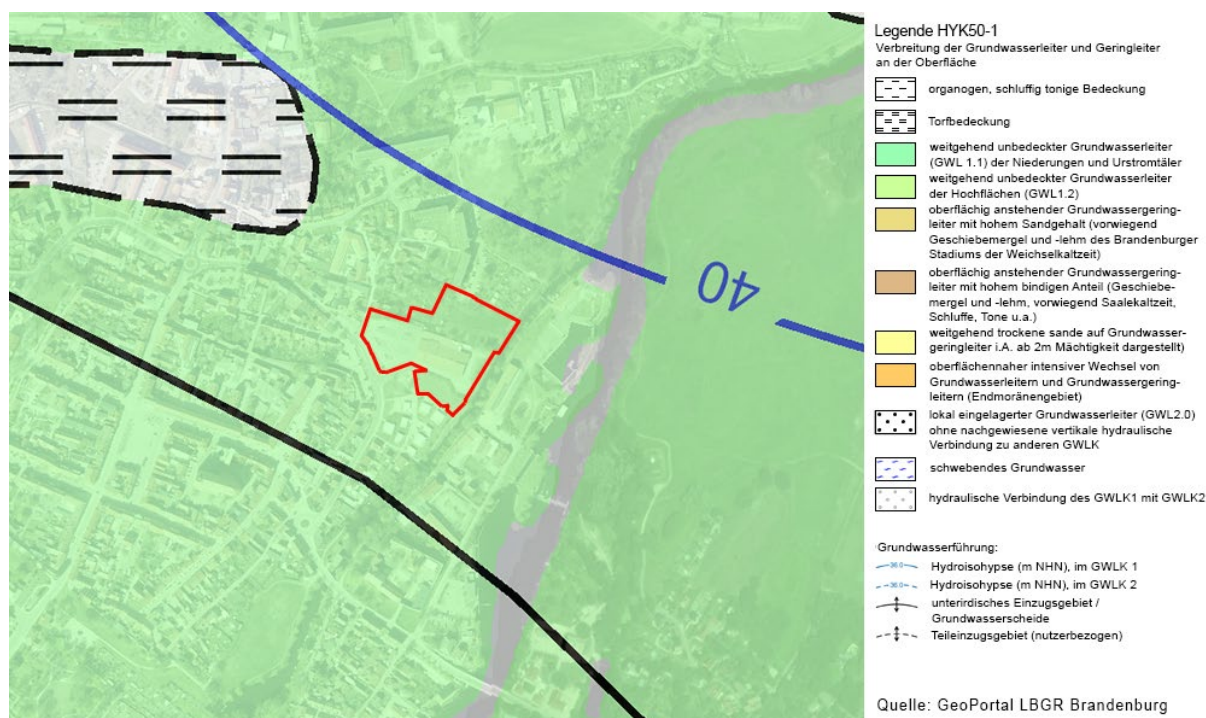
Das Plangebiet liegt im Norden Hochwasserrisikobereich bzw. Überschwemmungsbereich des o.g. Grabens.

Abbildung 29: Überschwemmungsgebiete Brandenburg (Ausschnitt)



Die oberflächennah anstehenden Talsande bilden einen Grundwasserleiter mit freier Grundwasseroberfläche. Der natürliche Grundwasserflurabstand (ohne Aufschüttung) beträgt nach den Angaben im Landschaftsrahmenplan um 1 m u. GOK. Damit gibt es eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands ist von einem geringen Vermögen der Abflussregulation (Retentionspotenzial) auszugehen.

Abbildung 30: Hydrologische Karte (Ausschnitt)



Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der Wiesennutzung auf den Flurstücken 632 und 633 auszugehen. Alle anderen Flurstücke sind der Siedlungsentwicklung zugänglich und würden auch ohne die vorliegende Planung überbaut und/oder versiegelt werden. Damit wäre eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf den unversiegelten Grundstücksflächen sowie der Wiese zu erwarten.

12.8 Schutzgut Klima / Luft

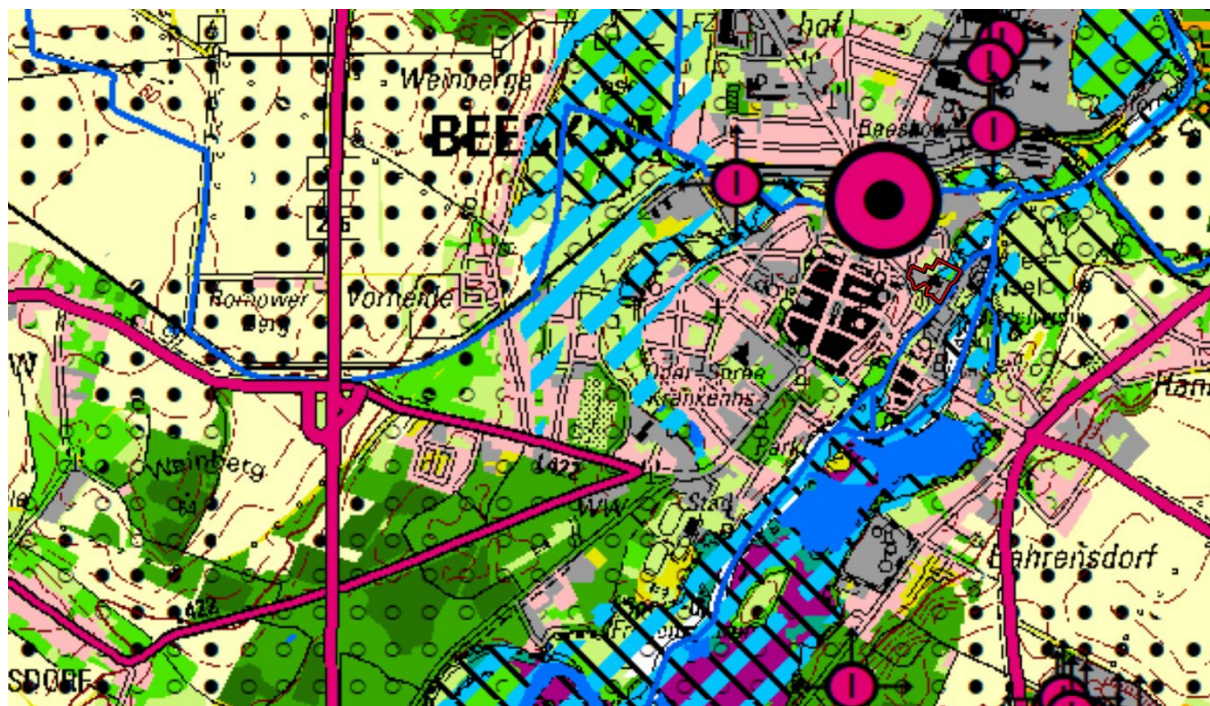
Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 530 mm Jahresniederschlag (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 2019-2010) zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Extensiven Wiesen mit einem hohen Biovolumen wird allgemein eine mittlere Kaltluftproduktion zugesprochen. Die dichten Gehölzbestände mit ihrem hohen Biovolumen tragen zur Frischluftproduktion für das angrenzende Belastungsgebiet des Einzelhandelsstandorts bei. Das angrenzende Gewässer kann für den Kaltlufttransport von Bedeutung sein.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Vorbelastungen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens vorliegen und auch keine größeren emittierenden Gewerbegebiete in der Umgebung angesiedelt sind.

Zusammenfassend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 9 „Rewe-Markt Beeskow“ von mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt unter der Voraussetzung der Fortführung der Mahd der extensiven Wiese auf den Flurstücken 632 und 633 einschließlich eines Erhalts der Großbäume deren klimatische Entlastungsfunktion erhalten. Für den Einzelhandelsstandort und die übrigen Flurstücke, ist von einer Bebauung (Versiegelung) auszugehen die gleichzeitig mit einem hohen Verlust an Bäumen und damit deren klimatischem Ausgleichspotenzial verbunden ist.

Abbildung 31: Landschaftsrahmenplan, Themenkarte Klima (Ausschnitt)



Quelle: Landschaftsrahmenplan Oder-Spree

12.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist geprägt durch die intensiv gepflegte Scherrasenfläche im Süden sowie die zahlreichen Baumreihen und Baumgruppen an der östlichen Plangebietsgrenze entlang des Grabens. Von hoher Bedeutung ist die Baumreihe an der südlichen Grenze des Flurstücks 632, welche als besonders markantes Landschaftselement hervortritt. Die extensive Wiese mit ihren standortgemäßen Gehölzgruppen steht mit ihrer natürlichen Anmutung und identitätsstiftenden Strukturen im Gegensatz zu der angrenzenden, auf einer Aufschüttung gelegenen Einzelhandelsfläche.

Abbildung 32: Wiese im Plangebiet



Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Voraussetzung der Fortführung der Grünlandnutzung und dem Erhalt der Baumreihe aus alten Linden, Eichen u.a. deren Funktion für das Landschaftsbild vollständig erhalten. Für die Aufschüttungsfläche des Einzelhandels und der Scherrasen im Süden ist von einer Bebauung nach Bebauungsplan W13 auszugehen. Für die aufgrund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bebaubaren Flurstücke 649 und 621 sowie das Flurstück 648 ist gleichfalls von einer Bebauung bzw. Siedlungsnutzung auszugehen. Aufgrund des grundwassernahen Standorts ist die bauliche Entwicklung der Grundstücke mit einer Geländeaufschüttung verbunden.

12.10 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Die Wiese im Plangebiet steht der Erholung nicht zur Verfügung, da diese eingezäunt ist. Das verlassene Gartengrundstück könnte bei Nichtdurchführung der Planung wieder in die Erholungsnutzung gehen. Wahrscheinlicher ist jedoch eine Bebauung der Flurstücke 621, 648-649 auf Grundlage der Ergänzungssatzung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsnutzung der südlichen Teilfläche fortgeführt wird. Für die südliche Scherrasenfläche ist von einer Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplans W13 auszugehen.



12.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmale bekannt. Ein Großteil des Plangebiets liegt innerhalb des Bodendenkmals der Beeskower Altstadt.

Das Bodendenkmal Nummer 90522 wird als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben.

Werden bei den kommenden Bauarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt, gilt § 11 BbgDSchG, wonach neu entdeckte Funde unverzüglich anzuzeigen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzungen auszugehen. Eine Bebauung der bereits erschlossenen Grundstücke im Süden (Flurstücke 473-478) und Norden (Flurstücke 648, 649 und 621) ist wahrscheinlich.

12.12 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtration, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.



Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Anspruch genommen wird eine sehr kleine, ca. 111 m² große Fläche der Feuchtwiese für den Bau einer Rampe für die Zulieferung. Die Teilfläche des Flurstücks 632 zählt zum Außenbereich nach § 35 BauGB und wird somit als Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen.

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sowie dem Errichten einer temporären Halle zu Verkaufszwecken während der Bauzeit kommt es zu einem baubedingten temporären Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht. Dieser wird sich insbesondere auf spätere begrünte Flächen im Sondergebiet beziehen.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet. Von hoher Bedeutung ist der Schutz der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese sollte bereits zu Baubeginn mit einem Bauzaun vor dem Befahren geschützt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher, mit Ausnahme auf die Festsetzungen zur Überbauung und Versiegelung (siehe Schutzgut Boden) nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen, die über das Plangebiet in die angrenzenden Flächen einwirken könnten (wie z.B. Immissionen) werden als geringfügig (nicht erheblich) bewertet.

13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Um die in der Konzeption vorgesehenen Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen, Gebäude und weiteren benötigten befestigten Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet die zulässige Grundfläche von 4.000 m² durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (entspricht einer Versiegelung von insgesamt bis zu 85 %) überschritten werden kann.

Infolgedessen kommt es bei einer aktuellen Versiegelung von rund 8.630 m² zu einer möglichen Versiegelung in einem Umfang von rund ca. 12.419 m². Damit wird eine zusätzliche Fläche von 3.789 m² versiegelt. Für die baurechtliche Eingriffsbilanzierung nicht relevant sind die Flurstücke 648, 649 und 621 bzw. 473 bis 478, da diese nach der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bzw. dem Bebauungsplan W13 überbaubar sind. Die Flurstücke 632 und 633 werden in einem Umfang von rund 3.300 m² durch die vorliegende Neuplanung in Anspruch genommen, ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Inanspruchnahme für Siedlungsbedarfe betrifft nur eine Fläche von 111 m², da rund 3.196 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden. Hier sollen die natürlichen Bodenverhältnisse gesichert und durch ein Versickern von Niederschlagswasser stabilisiert werden. Auf der verbleibenden Fläche der beiden Flurstücke 632 und 633 verläuft ein Abschnitt des Fuß- und Radwegs sowie ein Teil des öffentlichen Ufers am Walkmühlengraben.

Die Versiegelung wurde innerhalb des Plangebietes durch eine Optimierung der Lage des Gebäudekörpers gemildert, so dass nur ein kleinstmöglicher, notwendiger Anteil der Verladerampe im empfindlichen Boden des Überschwemmungsbereichs liegt. Eine Aufwertung der Bodenverhältnisse ist mit dem Rückbau der Gartenlauben und sonstigen Versiegelungen auf dem Flurstück 648 vorgesehen. Hier wird die Regeneration des Bodens über eine Pflanzmaßnahme auf der Gesamtfläche von 518 m² (Fläche zum Anpflanzen P1) festgesetzt. Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen im Sondergebiet in einem Umfang von mindestens 15 % der Plangebietsfläche, wird durch die dauerhafte Begrünung durch Anpflanzen von mehrreihigen Hecken innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P2 in einem Umfang von ca. 137 m², das Anlegen eines Röhrichtbeets auf der Fläche zum Anpflanzen P3 in einem Umfang von ca. 301 m² sowie das Anpflanzen von 50 standortgerechten großkronigen Bäumen zur Beschattung der Stellplatzanlagen sowie sonstiger Begrünung z.B. in Form von begrünten Versickerungsmulden, gegenüber dem Ist-Zustand gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an Oberboden durch Wind- und Wassererosion verringert wird.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine zusätzlichen Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit der Neugestaltung des Marktgebäudes sowie der erweiterten Stellplatzanlagen sind zwar erhebliche Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser (hier Wasserhaushalt) zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten Flächenversiegelung jedoch weiterhin teilweise innerhalb des Plangebietes versickert werden. Neben den 15 % unversiegelten Flächen im Sondergebiet steht darüber hinaus die private Grünfläche mit der überlagernden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung.

Die Entwässerungsfunktion innerhalb des Überflutungsbereichs der Privaten Grünfläche wird nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die zur Verfügung stehende Fläche im Bereich der Verladerampe sowie der Stellplatzanlage zwar reduziert wird, gleichzeitig jedoch innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden unversiegelte versickerungsfähige Fläche in einem vergleichbaren Umfang zur Verfügung steht. Auch wird der Walkmühlengraben nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt. Der wasserrechtlich zu begründende Schutzabstand von mindestens 5 m für die Zuwegung und Bewirtschaftung zur Gewässerunterhaltung bleibt in Form einer Ausweisung als öffentliche Grünfläche gewährleistet.

13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel lässt keine erheblichen lufthygienischen Belastungen anlage- oder betriebsbedingt erwarten. Während der Bauphase der Freizeitanlagen kann es temporär zu Staubbelastungen kommen. Diese können durch Beregung der Bauflächen vermieden werden.

Baum- und Strauchpflanzungen haben pauschal positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sie einen gewissen Filter für Stäube darstellen.

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt aufgrund der vorgesehenen dauerhaften Begrünung einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen und der damit verbundenen Erhöhung an Biovolumen auf der Fläche mit positiven Effekten auf das Standortklima auch bei flächenhafter Neuversiegelung durch die erweiterte Stellplatzanlage zu rechnen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar.

13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Anlagebedingt kommt es zu erheblichen Verlusten der vorhandenen Vegetation, insbesondere im Bereich der Flurstücke 621, 632 und 649. Hier werden infolge der Neuplanungen zahlreiche Baumfällungen erforderlich. Auf den Flurstücken 621 und 649 werden voraussichtlich zehn eingemessene Bäume zu fällen sein, auf dem Flurstück 632 ist mit der Fällung von fünf eingemessenen Bäumen zu rechnen.

Für die zu erwartenden Baumfällungen sind mindestens 53 Ersatzpflanzungen erforderlich. Da ein Großteil der Bäume nicht zugänglich ist, wurde die zu erwartende Anzahl an Ersatzbäumen anhand vorhandener Daten in der Vermessung (Flurstück 632) sowie einem Mindeststammumfang von 60 cm (Flurstück 621 und 649) ermittelt bzw. geschätzt. Die erforderlichen Ersatzbäumen sollen zur Gliederung und Beschattung der Stellplatzanlage (50 Bäume) sowie als Überhalter in der Pflanzfläche P1 (11 Bäume) angepflanzt werden. Werden darüber hinaus Ersatzbäume erforderlich können diese in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Randbereichen zum Sondergebiet in Form von Baumreihen oder Baumgruppen untergebracht werden (maximal 20 Bäume).

Für den Verlust von Scherrasen auf trockenem Standort auf den Flurstücken 473 bis 478 können keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse auf Aufschüttungsflächen ist jedoch davon auszugehen, dass sich vergleichbare Scherrasen auf den zu begrünenden Flächen des Sondergebietes aufgrund von Trockenheit, Nährstoffarmut und wechselfeuchten Standortbedingungen (bei Versickerungsmulden) entwickeln.

Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Voraussetzung ist ein bauseitiger sicherer Schutz der geschützten Feuchtwiese in Form von stabilen Schutzzäunen. Diese sollen das Befahren der Wiese sowie ein Ablagern von Baustoffen verhindern. Da es sich bei der Feuchtwiese um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG sowie eine geschützte Überflutungsfläche handelt, werden entsprechende Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Zusätzlich sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in eine geschützte Fläche über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Einen ebenso sicheren Schutz erfordern die zu erhaltenden Bäume mit den Baumnummern 02, 03 und 04. Hier gelten die entsprechenden DIN-Normen zum Schutz von Bäumen.

13.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet. Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen.

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet

ebenfalls nicht festgestellt werden. Das gleiche gilt für Amphibien, Reptilien und andere Artengruppen nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt im Sinne der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007).

Es wurde auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung lokaler Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Folgende Maßnahmen für die Fauna wurden gutachterseits zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgegeben:

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung hat die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Vögel

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der neugeplanten Bauflächen vorhandenen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Bodenvegetation) zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können (Zeitraum der Beseitigung 1. Dezember bis 31. Januar, da ab 01. Februar Beginn Brutzeit Amsel bzw. am 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube).

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen bzw. Abriss oder Arbeiten an Gebäuden mit Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen.

Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen anzubringen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Eine Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan ist nicht zielführend, da für die

Durchführung der Maßnahme die Zahl der zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Gebäudeabriss) vorhandenen Brutplätze entscheidend ist.

Amphibien / Reptilien

Über die gesamte Ostseite des Plangebiets (Ostseite Weg am Walkmühlengraben) ist ein Schutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme aufzustellen. Der Schutzzaun ist aus glatter undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm aufzubauen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben oder zu befestigen, so dass ein Passieren (untergraben/überklettern) von Amphibien nicht möglich ist. Der Schutzzaun soll potenziell mögliches Einwandern von Amphibien (z.B. Teichfrosch) in das Plangebiets bzw. die Baubereiche verhindern. Der Schutzzaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Bauende zu entfernen. Die genaue Lage ist durch die ÖBB vorzugegeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Fledermäuse

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Säugetiere (Maulwurf)

Vor Baubeginn ist durch einen Sachverständigen nochmals zu prüfen, ob eventuell neue Maulwurfshügel im Bereich der geplanten Bauflächen vorhanden sind. Ist das nicht der Fall, so ist davon auszugehen, dass der Maulwurf diese Bereiche auch nicht nutzt. Eine Gefährdung des Maulwurfs ist dann nicht zu erwarten, sodass eine Bebauung möglich ist.

Werden im Bereich der geplanten Bebauung Maulwurfshügel gefunden, so sind vor Baubeginn Vergrämnungsmaßnahmen vorzunehmen. Als Baubeginn zählen auch bauvorbereitende Maßnahmen wie Oberboden abschieben und Vegetation entfernen.

Insekten

Keine naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der Maßnahmen sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Fauna zu erwarten. Sind diese Maßnahmen nicht umsetzbar oder erfolgreich, so ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

13.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Erhalts der Feuchtwiese sowie aufgrund der zu erwartenden Baum- und Strauchpflanzungen und der Entwicklung von standorttroffenen Rasenflächen ein Erhalt der geringen bis mittleren biologischen Vielfalt auf der Fläche zu rechnen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Verlust an Lebensraum (hier Baum- und Strauchbestand) verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust ausgleicht, sodass es keinen Verlust an biologischer Vielfalt in der Flora und Fauna geben wird.

13.8 Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Nutzungswechsel bzw. eine Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebietes zu verzeichnen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die künftigen Nutzungen Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet haben werden, da keine relevanten Auswirkungen auf den angrenzenden Walkmühlengraben einwirken. Baubedingt kann es temporär zu Lärmimmissionen kommen, die jedoch die Schutzzwecke des LSG nicht beeinträchtigen.

Bei Umsetzung der Planung ist auch anlagebedingt und unter der Maßgabe des Erhalts der Feuchtwiese im Überflutungsbereich des Walkmühlengrabens sowie dessen Ufergehölzstreifen mit keinen Beeinträchtigungen für das LSG zu rechnen.

13.9 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar. Im Plangebiet liegt derzeit ein kurzer Teilabschnitt des Uferweges, welcher für Erholungszwecke genutzt wird. Dieser wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, ebenso der Uferbereich des Grabens welcher einzelne Sitzmöglichkeiten aufweist. Diese werden vollumfänglich als Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten.

Um die zu erwartenden von der geplanten Einzelhandelseinrichtung hervorgerufenen Schallimmissionen und die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die

³ „Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H 9 „REWE-Markt Beeskow“ Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Zwickau August 2026

Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an sämtlichen Immissionsorten in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

13.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt. Ein Großteil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Bodendenkmals der Beeskower Altstadt. Das Bodendenkmal Nr. 90522 wird als „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ beschrieben.

Aufgrund der Überplanung von Naturraum (Grünfläche) durch Siedlungsfläche sind bei Abgrabungen Auswirkungen auf das Bodendenkmal möglich. Um diese Auswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu dokumentieren wird ein Hinweis auf Schutz und Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtrierung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden. Durch die Sicherung der Feuchtwiese im Überflutungsbereich sowie der Bestandsfestsetzung des Geh- und Radweges sowie der Ufergehölze als Öffentliche Grünfläche, sind die für Wechselwirkungen empfindlichen, ökologisch wertvollen Lebensräume vor Beeinträchtigungen geschützt.

13.12 Weitere zu berücksichtigende Auswirkungen

13.12.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

13.12.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als eine Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Daher wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Solaranlagen zu installieren sind.

Um eine ausreichende Leistung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Nettodachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit,

dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sind die bestehenden rechtlichen Regelungen ausreichend. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgen hierzu keine weiteren Festsetzungen im B-Plan Nr. H 9.

13.12.3 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

13.12.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

13.12.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftig hinzutretenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden anlagen- bzw. betriebsbedingt keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen, da das erwartete Verkehrsaufkommen der inneren Erschließung so gering ist, dass keine Prüfung nach 16.BImSchV erforderlich ist.

Aus der geschaffenen Verkehrslärmsituation ergibt sich kein Hinweis auf die Notwendigkeit von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen, sodass analog von keiner zu prüfenden Erhöhung an zusätzlichen anlage- oder betriebsbedingten Emissionen von Schadstoffen ausgegangen werden kann.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

13.12.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

13.12.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich gesicherten Nutzung abzuleiten.

13.12.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Wohnnutzungen im Bestand als auch Kleingartennutzungen. Da es sich bei der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Neustrukturierung der bereits in der Umgebung ausgeübten Einzelhandelsnutzung handelt, ergeben sich keine Summationseffekte mit angrenzenden Nutzungen.

13.12.9 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Untere Spree, das sich auch auf Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstreckt, wird nachrichtlich übernommen.

13.12.10 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

14.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten innerstädtischen Aufschüttungsfläche in zentraler städtischer Lage, im Sinne der Innenbereichsentwicklung.

Weiterhin können wertvolle Vegetationsstrukturen in den Randbereichen (z.B. Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. Flächen zum Anpflanzen) erhalten werden. Hierzu werden keine zeichnerischen Bindungen zum Erhalt einzelner Bäume im Bebauungsplan vorgesehen, da Einzelbaumfestsetzungen in gleicher Art und am gleichen Standort nur für herausragende, für das Landschaftsbild besonders prägende Bäume zu rechtfertigen sind.

Die zu schützende Feuchtwiese auf den Flurstücken 632 und 633 wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Darüber hinaus wird eine extensive Pflege mit Abfuhr des Mahdguts festgesetzt.

Mit den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags 2025 werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. das Freimachen der Baufelder von Vegetation außerhalb der

Brutzeiten, das Füllen sowie der Abriss von Gebäuden nach Kontrolle auf Fledermausbesatz u.a. fachgutachterlich näher festgelegt.

Die Maßnahmen, die notwendig sind um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, sodass die Belange des Artenschutzes gleichermaßen Berücksichtigung finden, wie es auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich wäre.

Eine Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima stellt die Festsetzung zur Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau dar. Mit der Herstellung dieser Erschließungsflächen wird eine Versickerung des Niederschlagswassers sowie eine anteilige Verdunstung auf teilversiegelten Flächen ermöglicht. Damit werden Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt des Bodens sowie die Erwärmung von Oberflächen, die durch eine Flächenversiegelung hervorgerufen werden, gemindert.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll vollständig über die belebte Bodenzone erfolgen. Dazu kann auch eine Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung erfolgen.

14.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung (standortgerechte Laubholzarten) werden positive, kompensierende Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz erzielt. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung positive klimatische Aspekte entstehen u.a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Gehölzpflanzungen ebenfalls ausgeglichen werden.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Anpflanzen von mindestens 10 heimischen, standortgerechten Bäumen zur Diversifizierung der Feuchtwiese an der Grenze zum Sondergebiet (textliche Festsetzung Nr. 10)
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Überhältern als dichte Gehölzfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 11) mit dem Ziel eines Vogelschutzgehölzes
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als Hecke (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 12) mit dem Ziel eines Bienennährgehölzes
- Anpflanzen von heimischen Schilfpflanzen oder einer anderen heimischen Röhrichtpflanze (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P3 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 13) mit dem Ziel eines überflutbaren Röhrichtbeetes
- Anpflanzen von mindestens 50 heimischen, standortgerechten Bäumen zur Übersattung der oberirdischen Stellplatzanlagen im Sondergebiet (textliche Festsetzung Nr. 14)

14.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Flächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des

Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14 und 15 BNatSchG sowie § 7 BbgNatSchAG).

14.3.1 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

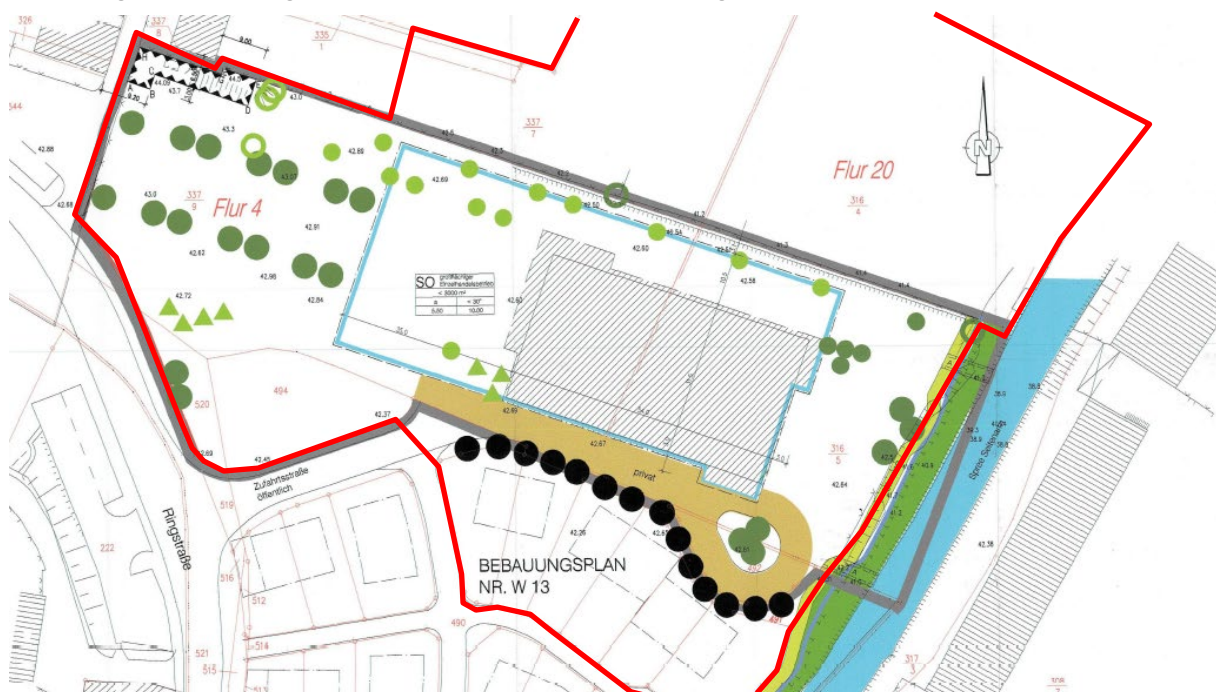
In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist beachtlich, welche zusätzlichen planbedingten Eingriffe gegenüber dem geltenden Baurecht zugelassen werden. Die zusätzlich aufgesattelten Eingriffe sind zu kompensieren.

14.3.2 Planungsrechtliche Einschätzung

Innerhalb des Plangebiets besteht mit Ausnahme der Flurstücke 632 und 633 unterschiedlichstes Baurecht.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“** ist seit dem 20.06.2007 in Kraft und sichert das Baurecht für den bestehenden REWE-Markt und die zugehörigen Stellplatzflächen. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest, welches großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässt. Im sonstigen Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig. Der spreebegleitende Uferweg wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Abbildung 33: Bebauungsplan Nr. H 6 „Verbrauchermarkt Ringstrasse“



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

Der Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“ ist am 17.01.2002 in Kraft getreten.

Entlang der Ringstraße und im nördlichen Teil des Bebauungsplans werden Mischgebiete festgesetzt. Der südliche Teil wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine 15 m breite Zone entlang des Ufers von Bebauung freigehalten.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans wurde durch den Bebauungsplan Nr. H 6 ersetzt und der südliche Teil durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. W 13 geändert.

Abbildung 34: Bebauungsplan Nr. W 13 „Wohnpark Ringstrasse“



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. W 13 „Wohnpark Ringstraße“ ist seit dem 13.12.2016 in Kraft und betrifft den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 13. Die Änderung beschränkt sich auf Gestaltungsfestsetzungen zu Fassadenmaterialien, Fensterformaten und -größen sowie Dachneigungen.

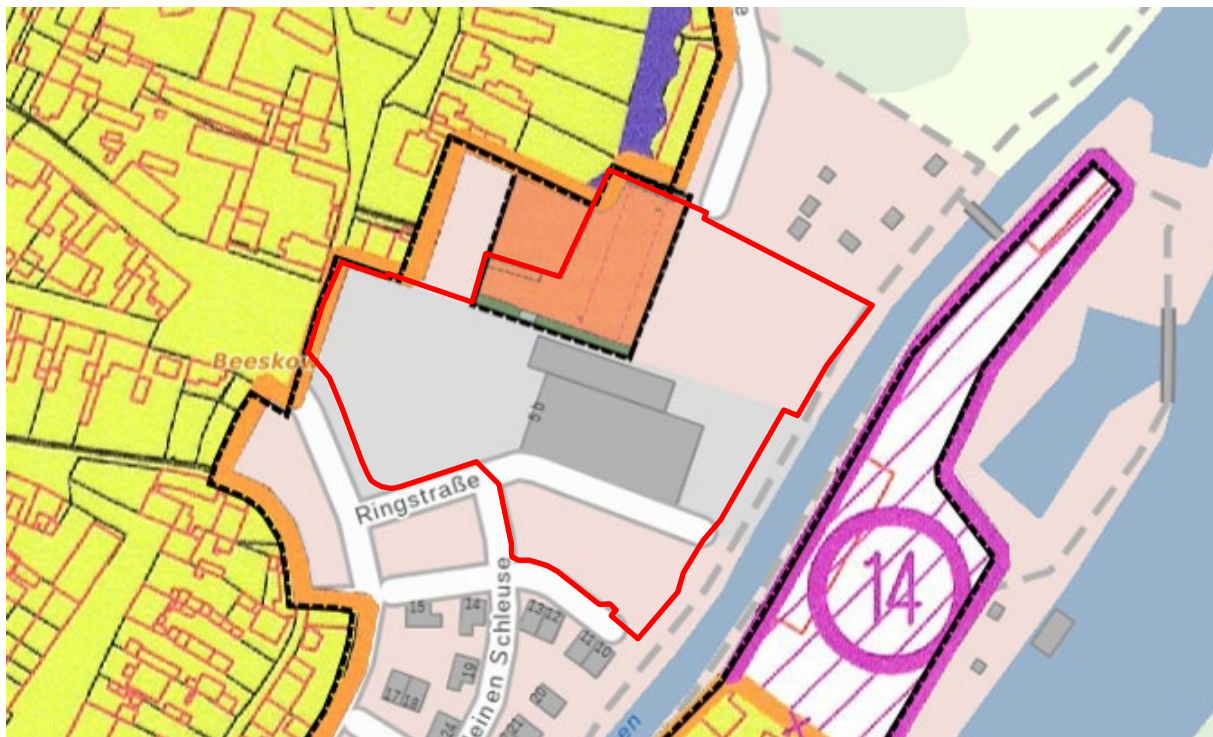
Die 1. Änderung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt** ist am 20.01.2009 in Kraft getreten. Die Satzung legt fest, welche Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes Nr. H 9 „Rewe-Markt Beeskow“ (Flurstücke 570, 621, 648 und 649) befindet sich zum Großteil innerhalb der Ergänzungsfläche Nr. 8 „Ostvorstadt“ der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Die Bebauung in der Ergänzungsfläche muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die gesamte Ergänzungsfläche ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Am südlichen Rand der Ergänzungsfläche wird eine Grünfläche festgesetzt. Als Ausgleich für den geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft sollen hier 1 Baum oder 3 Sträucher je angefangene 125 m² versiegelbare Fläche angepflanzt werden.

Abbildung 35: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“



Quelle: Geoportal Stadt Beeskow, Zugriff März 2024

14.3.3 Eingriffsbilanzierung

Eingriff in das Schutzgut Boden

Mit der neu vorliegenden Planung wird ein geringfügiger Verlust an offener Bodenfläche in einem Umfang von ca. 647 m² gegenüber dem geltenden Planungsrecht einhergehen. Für die Ermittlung des baurechtlichen Eingriffs ist die zulässige Versiegelung gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie der gültigen Klarstellungssatzung maßgeblich. Für die überplanten Teilflächen ergibt sich ein planungsrechtlich zulässiger Eingriff von 11.772 m².

Flurstücke innerhalb Geltungsbereich BP H 9		Bebauungsplan H6 GRZ 1,0		Planungsrechtlicher Eingriff
Flurstück	Fläche	Hauptgebäude + Nebenanlagen		Max. Versiegelung
598	9.694 m ²	9.694 m ²		9.694 m ²
491	183 m ²	183 m ²		183 m ²
Summe:	9.877 m ²	9.877 m ²		9.877 m ²

Flurstücke innerhalb Geltungsbereich BP H 9		Bebauungsplan W13 GRZ 0,4 zzgl. 50%		Planungsrechtlicher Eingriff
Flurstück	Fläche	Hauptgebäude	Nebenanlagen	Max. Versiegelung
473	322 m ²	129 m ²	64 m ²	193 m ²
474	289 m ²	116 m ²	58 m ²	174 m ²



475	306 m ²	122 m ²	61 m ²	184 m ²
476	307 m ²	123 m ²	61 m ²	184 m ²
477	252 m ²	101 m ²	50 m ²	151 m ²
478	441 m ²	176 m ²	88 m ²	197 m ²
Summe:	1.918 m ²	767 m ²	384 m ²	1.151 m ²

Flurstücke im Geltungsbereich BP H 9		Klarstellungssatzung GRZ 0,2 zzgl. 50%		Planungsrechtlicher Eingriff
Flurstück	Fläche	Hauptgebäude	Nebenanlagen	Max. Versiegelung
570	27 m ²	5 m ²	3 m ²	8 m ²
621	1.278 m ²	256 m ²	128 m ²	383 m ²
648	518 m ²	104 m ²	52 m ²	156 m ²
649	657 m ²	131 m ²	66 m ²	197 m ²
Summe:	2.480 m ²	496 m ²	248 m ²	744 m ²

Flurstücke im Geltungsbereich BP H 9		Außenbereich		Planungsrechtlicher Eingriff
Flurstück	Fläche	Hauptgebäude	Nebenanlagen	Max. Versiegelung
632	1.274 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
633	2.275 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
621	300 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
649	117 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
570	27 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Summe:	3.994 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Baugebiete innerhalb Geltungsbereich BP H 9		Bebauungsplan H 9 GRZ 0,85 im Sondergebiet	Planungsrechtlicher Eingriff
Baufeld	Fläche	Hauptgebäude + Nebenanlagen	Max. Versiegelung
Sondergebiet	14.218 m ²	12.085 m ²	12.085 m ²
Straße	136 m ²	136 m ²	136 m ²
Rad/Fußweg	113 m ²	113 m ²	113 m ²
Trafo	85 m ²	85 m ²	85 m ²



Summe:	14.552 m ²	12.419 m ²	12.419 m ²
--------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Aus der Gegenüberstellung der Bebaubarkeit gemäß oben tabellarisch aufgeführtem geltendem Baurecht (Gesamtversiegelung ca. 11.772 m²) mit der gemäß Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ zulässigen Bebauung (Gesamtversiegelung 12.419 m²) ergibt sich planungsrechtlich ein Zuwachs an versiegelter Fläche von rechnerisch ca. 647 m².

Bei der Bilanzierung der zukünftig zulässigen Versiegelung wurde bei der innerhalb des Sondergebietes geplanten Stellplatzanlage ein Versiegelungsfaktor von 1,0 angesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Somit wäre mit einem Versiegelungsfaktor von 0,7 zu rechnen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist jedoch keine Bilanzierung von teilversiegelten Flächen möglich. Aufgrund des sehr hohen Flächenanteils der Wege, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung der Planung eine ausgeglichene Bilanz für das Schutzgut Boden erreicht wird.

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Für das Schutzgut Pflanzen und Vegetation sind grundsätzlich dieselben Eingriffsflächen wie für das Schutzgut Boden als Totalverlust anzunehmen.

Betroffen sind überwiegend Flächen von allgemeiner Bedeutung bzw. anthropogenen Ursprungs. Dazu zählen die Scherrasen innerhalb des bestehenden Rewe-Parkplatzes sowie die der südlich angrenzenden unbebauten Grundstücke sowie die Zierstrauchpflanzungen auf dem REWE-Grundstück.

Gleichfalls von der Planung betroffen, jedoch von hoher Bedeutung, ist der Verlust von rund 555 m² extensiver Wiesenfläche, wovon ein Teil (ca. 340 m²) innerhalb des ausgewiesenen Überflutungsbereichs liegt. Aufgrund des Geländeanstiegs von Ost nach West und dem fehlenden Grundwasseranschluß, handelt es sich hier um keine geschützte Biotopfläche gemäß Einstufung Biotopschlüssel Brandenburg.

Von der Planung sind zusätzlich hochwertige Bäume betroffen. Dazu zählen insbesondere zu erwartende Baumverluste an der Grenze zwischen Sondergebiet und Feuchtwiese (in der Planung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt). Aber auch auf der Fläche der durch die Klarstellungssatzung bereits bebaubaren Flurstücke stocken zahlreiche unter Baumschutz der Stadt Beeskow stehende, vermessene Bäume die aufgrund der zu erwartenden Aufschüttung sowie der festgesetzten Nutzung als Fläche für die Erschließung und Stellplatzanlage nicht erhalten werden können.

Alle zur Fällung anstehenden Bäume, die über einen vermessenen Standort verfügen sind ersatzpflichtig. Auf Grundlage der Vermessungsdaten sowie einer Ortsbesichtigung wurden soweit die Grundstücke zugänglich waren, die Baumarten bestimmt und die Stammumfänge überprüft. Es werden mindestens 15 Fällungen von geschützten Laubbäumen für die Umsetzung der Planung notwendig, für die mindestens 53 Ersatzbäume innerhalb des Plangebiets anzupflanzen sind. Die notwendige Anzahl der Ersatzpflanzungen ist zum Zeitpunkt der Fällung und der damit verbundenen Zugängigkeit der Bäume noch einmal zu überprüfen.

Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen P1 und P2 sind jeweils dichte Strauchflächen anzupflanzen, mit zusätzlichen Baumpflanzungen als sogenannte Überhälter innerhalb der Pflanzfläche P1. In der Fläche zum Anpflanzen P3 sind Schilf- und sonstige Röhrichtpflanzen anzupflanzen. Diese kompakten multifunktionalen Pflanzflächen wirken sich durch ihr dichtes Wurzelwerk positiv auf die Entwicklung des Bodens aus und halten Niederschlagswasser zurück (Interzeption durch Blätter und Stammabfluss), sodass das Niederschlagswasser langsamer in den Boden einsickern kann.

Weiterhin erreichen zusammenhängende Gehölzpflanzungen aufgrund von Dichte und Höhenstaffelung ein hohes Biovolumen, welches die Frischluftentwicklung befördert. Für die Fauna bilden die aus heimischen Gehölzen angepflanzten Flächen Lebensraum und Trittsteine innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Gleiches gilt für die zahlreichen Baumpflanzungen im Sondergebiet zur Beschattung der (teil)versiegelten Stellplatzanlagen. Es ist eine Mindestanzahl von 50 Bäumen zur Durchgrünung des Sondergebietes festgesetzt. Dabei sollen standortgeeignete, heimische Baumarten gepflanzt werden.

Wertprägend für das Plangebiet ist die Festsetzung der Wiesenfläche im Überflutungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für den dauerhaften Erhalt bzw. die Entwicklung der Extensivwiese wird eine einmalige Mahd im Jahr mit Abfuhr des Mahdguts festgesetzt. Dabei sind auch aufgekommene Gehölze zu entfernen, um ein Verbuschen der Fläche zu verhindern. Für die Entwicklung der Feuchtwiese soll zusätzlich das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen des REWE-Marktes in die festgesetzte private Grünfläche eingeleitet werden.

14.3.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsentscheidung

Durch den Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ wird gegenüber dem geltenden Planungsrecht auf einem Großteil der Grundstücke nur eine geringfügige (rechnerische) zusätzliche Versiegelung von ca. 647 m² verursacht, die sich aufgrund des hohen Anteils an teilversiegelten Stellplatzflächen in ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima mindert.

Der mit einer geringfügigen zusätzlichen rechnerischen Versiegelung von ca. 647 m² verbundenen Beeinträchtigungen werden durch die neuen Pflanzflächen in einem Gesamtumfang von ca. 956 m² sowie 50 Baumneupflanzungen im Sondergebiet kompensiert. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild.

14.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden Vorkonzepte und Varianten vor und nach der frühzeitigen Beteiligung entwickelt und diskutiert. Insbesondere wurde die Baugrenze für den Gebäudekörper des Einzelhandelsmarktes mehrfach optimiert und aus der hochwertigen Feuchtwiese gedreht. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ der Begründung zum Bebauungsplan.

14.5 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für ein Sondergebiet für Einzelhandel und privaten Grünflächen sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Die Anforderungen an den Überflutungsschutz wurden berücksichtigt.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenkartierung Brandenburg Stand 2007. Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands. Für die Ermittlung des Eingriffs bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) die Grundlage.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden die üblichen vorgegeben Regelwerke verwendet.

15.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des ermittelten Umfangs an Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Dabei sind jedoch insbesondere den Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit den Anforderungen an den Artenschutz, den Biotopschutz sowie den Baumschutz Folge zu leisten. Hierzu wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist, soweit sich keine Anforderungen aus dem Artenschutz ergeben, nicht erforderlich.

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

15.3.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Neuordnung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts sowie privater Grünflächen und einem Teilabschnitt eines Rad- und Fußwegs mit angrenzender öffentlicher Grünfläche in zentraler Lage der Stadt Beeskow geschaffen.

15.3.2 Bestand

Es handelt sich um einen bereits existierenden Einzelhandelsstandort sowie angrenzende unbebaute Grundstücke für die teilweise bereits Baurecht besteht. Die unbebauten, jedoch erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplans weisen vor allem typische Biotoptypen von trockenen Scherrasen auf Aufschüttungsflächen sowie Ruderalvegetation auf. Die dem Außenbereich zuzurechnenden Grundstücke bestehen überwiegend aus einer extensiv gepflegten (Feucht)Wiese mit älterem Baumbestand in den Randbereichen. Dabei unterscheiden sich die Gras- und Staudenfluren in ihrer Artenzusammensetzung je nach Oberbodensubstrat und Feuchtigkeitsgrad. Während älterer Baumbestand nur vereinzelt vorhanden ist, stocken jüngere und mittelalte Bäume als Solitäre und in Baumgruppen in den Randbereichen.

Von Bedeutung für die Bewertung aller Schutzgüter in der Bestandssituation ist die aktuelle Nutzungs- und die damit verbundene Pflegeintensität. Aufgrund der extensiven Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hat sich in innerstädtischer Randlage eine für die biotischen und abiotischen Schutzgüter wertvolle Wiese entwickeln können. Diese ist geprägt durch eine vielfältige Vegetation, die der örtlichen Fauna Rückzugs- und Lebensraum bieten können.

Für das Orts- und Landschaftsbild und als Erholungsfläche ist das Plangebiet im Bereich des Einzelhandelsstandorts von untergeordneter Bedeutung. Die tiefergelegene extensive Wiese mit der alten Baumreihe sowie weiteren Baumgruppen und Solitären ist hingegen für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung. Für eine Erholungsnutzung stehen die Flächen jedoch nicht zur Verfügung.

15.3.3 Umweltprüfung

Wie bereits in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet in großen Teilen unversiegelt und im Kernbereich der heutigen Nutzung durch einen hohen Versiegelungsanteil und nur wenige Scherrasenflächen geprägt.

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung kann neben der vollständigen bzw. weitgehenden Zerstörung von Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation führen. Mit der Inanspruchnahme des weitestgehend natürlichen Standorts der tiefergelegenen artenreichen Wiese im Überschwemmungsbereich des angrenzenden Grabens in Verbindung mit einer hohen Biodiversität sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter nachhaltig betroffen.

Betroffen von einer zusätzlichen Versiegelung sowie einer Intensivierung der Flächennutzung z.B. durch den neuen Einzelhandelsstandort ist auch der südliche Teilbereich der bereits aufgeschütteten Scherrasenfläche mit einzelnen Trockenrasenarten. Hier wird das neue Gebäude des Rewe-Marktes errichtet. Um die in der Konzeption vorgesehenen Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen, Gebäude und weitere benötigte befestigte Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von

4.000 m² durch die Grundflächen von untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (entspricht einer Versiegelung von 85 % der Sondergebietsfläche) überschritten werden kann.

Damit wird eine zusätzliche Fläche von ca. 647 m² versiegelt. Die Flurstücke 632 und 633 werden in einem Umfang von rund 555 m² durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Inanspruchnahme für Siedlungsbedarfe betrifft daher nur eine Fläche von 555 m², da die übrigen Außenbereichsflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden.

Zuvorderstes Ziel ist es, die Wiesenfläche, die nicht in eine andere Nutzung genommen werden soll, zu erhalten und dauerhaft zu einer artenreichen Feuchtwiese zu entwickeln. Darüber hinaus werden die nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes gemäß den Standorteigenschaften (hier auf Aufschüttungsfläche) mit einer daran angepassten Artenauswahl an Wiesenansaat und Sträuchern zu begrünen sein. Hinzu kommen Anpflanzungen von Bäumen zur Beschattung der großflächigen Stellplatzanlage, um Ausgleich und Ersatz für den mit der Entwicklung der Einzelhandelsstandorts einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet zu kompensieren. Gleiches gilt für die dicht und vollständig mit heimischen, für die Avifauna und Insekten geeigneten Sträuchern zu bepflanzen Flächen sowie für das anzulegende Röhrichtbeet.

16 Quellenangabe

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- **Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)** von April 2009
- Ersatz-Neubau REWE-Einkaufsmarkt in 15858 Beeskow, Ringstraße 5A im Gebiet des B-Plans H 9 „REWE-Markt Beeskow“ **Schallimmissionsprognose zum**



Anlagenbetrieb“, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH,
Zwickau August 2026

- **Artenschutzfachbeitrag** zum B-Plan Nr. H 9 „REWE-Markt Beeskow“ in der Stadt Beeskow, Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, März 2025

Anlagen

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ABCDEA die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Beeskow der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow in baulichen Anlagen in Leichtbauweise mit einer Grundfläche von bis zu 3.000 m² solange zulässig, bis ein Einzelhandelsbetrieb auf der Fläche FGHJKLMF errichtet und in Betrieb genommen ist.

Die festgesetzten Nutzungen auf der Fläche ABCDEA sind erst zulässig, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt sind.

Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsbetriebs auf der Fläche FGHJKLMF sind Einzelhandelsbetriebe auf der Fläche ABCDEA rückzubauen.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)



Textliche Festsetzung Nr. 5

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind auf der Fläche FGHF bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Feuchtwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Wiese ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 10

In der Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in Form von Baumreihen und / oder als Baumgruppen zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 11

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 10 m² ein standortgerechter, heimischer Laubstrauch der Qualität LSTR 60-100 zu pflanzen. Je angefangene 50 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 12

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine zweireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch in der Mindestqualität LSTR 60-100 zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 13

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 ist ein Röhrichtbeet anzulegen. Je 1 m² sind mindestens fünf Pflanzen der heimischen Schilfpflanze oder einer anderen heimischen Röhrichtpflanze zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die



der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Je Baum sind eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² mit einem Mindestquerschnitt von 2,0 m sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern. Die unversiegelte Bodenfläche ist vor Überfahrten zu schützen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über offenen Stellplatzanlagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 4 BauNVO und § 87 Abs. 6 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der Nettodachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.



Anlage 2: Sortimentsliste für die Stadt Beeskow

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren/Matratzen Briefmarken und Münzen Campingartikel (ohne Campingmöbel) Elektro Großgeräte 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 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	Bücher Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformhaus) Papier/Büroartikel/Schreibwaren Pharmazeutische Artikel (Apotheke) Zeitungen/Zeitschriften



Anlage 3: Biotoptypen Bestand





Anlage 4: Versiegelung Bestand





Anlage 5: Baumplan

