

Landkreis Oder-Spree

Der Landrat

untere Bauaufsichtsbehörde

KREISSTADT BEESKOW

• Der Bürgermeister •

01. Okt. 2024



Postanschrift:

Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 7, 15848 Beeskow

Bürgermeister
der Stadt Beeskow
Herrn Robert Czaplinski
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Dezernat:

Amt:

Dienstgebäude:

III - Recht und Ordnung

Bauordnungsamt AG Bauleitplanung

15848 Beeskow

Rathenaustraße 13

Haus C, Zimmer 201

Ansprechpartner(in): Frau Siebke

Telefon: 03366 35-1609

Telefax: 03366 35-2639

E-Mail: bauleitplanung@landkreis-oder-spree.de

Aktenzeichen:	eingegangen am:	Datum:	23. September 2024
63.02-51.10.20-20302-24-92	23.08.2024		
Grundstück:	Beeskow, Beeskow, ~		
Gemarkung:	Beeskow	Beeskow	Beeskow
Flur:	4	4	4
Flurstück:	473	474	475
Anlass:	Stellungnahme der Verwaltung des Landkreises Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. H 9 "REWE-Markt Beeskow" der Stadt Beeskow gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		

Planungsabsicht: Entwicklung Sonderbaufläche für die Erweiterung eines Vollsortimenters

Fläche: ca. 1,8 ha

Planungsstand: August 2024

Sehr geehrter Herr Czaplinski,

ich bedanke mich für die Beteiligung am Planverfahren.

Zum Planentwurf äußern sich die beteiligten Ämter und Behörden wie folgt:

Keine Einwände

Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur
Stabstelle Ländliche Entwicklung, Kreisplanung

Eine angegebene Emailadresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Für die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation per Email ist folgende Emailadresse eingerichtet worden: vps@landkreis-oder-spree.de. Rahmenbedingungen siehe www.l-os.de/vps.

Sprechzeiten:	Telefon: 03366 35-0	Bankverbindung:	Sparkasse Oder-Spree
Di / Do 09 - 12; 13 - 18 Uhr	Telefax: 03366 35-1111	BIC:	WELADED1LOS
Mo / Fr nach Vereinbarung	Internet: www.l-os.de	IBAN:	DE43 1705 5050 2200 6011 77
Mi geschlossen	E-Mail: kreisverwaltung@l-os.de	Umsatzsteuer ID-Nr.:	DE162705039

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

a. Einwendung

Bauverbot an Gewässern (§ 61 BNatSchG) / Biotopschutz:

Gegen die Inanspruchnahme einer Teilfläche im nördlichen Bereich (Flur 20, Flurstücke 632, 649) werden Einwendungen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erhoben.

Entsprechend der durchgeführten Biotoptypenkartierung handelt es sich um eine artenreiche Frischwiese/Feuchtwiese.

Als Abgrenzung zwischen bestehendem Rewe-Markt und der Wiese befindet sich eine ortsbildprägende Baumreihe. Der Wiesenbereich liegt deutlich tiefer als das bestehende Gelände des Rewe-Marktes und stellt eine noch verbleibende, natürliche Überflutungsfläche dar. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1 – 2 m und wurde als Niedermoorstandort vom Landesamt für Umwelt erfasst. Es handelt sich hier auch um einen festgesetzten Überschwemmungsbereich. Zu näheren Ausführungen zum Hochwasserschutz verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde.

Des Weiteren befindet sich die nördliche Erweiterungsfläche innerhalb der 50 m Uferschutzzone. Nach § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung (Walkmühlengraben) im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Der nördliche Teil besitzt insgesamt eine sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt insbesondere in der Funktion als Rückhaltefläche und natürlicher Speicher bei Hochwasserereignissen. Gleichzeitig besitzt diese noch verbleibende naturnahe Fläche eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz im siedlungsnahen Bereich sowie für den Klimaschutz. Gerade im gewässernahen Bereich des Walkmühlengrabens ist dieses Areal eine wichtiger Lebensraum- und Rückzugsraum sowie Nahrungshabitat zahlreicher Arten.

Die Frage zum Schutzstatus (Biotopschutz § 30, BiotopschutzVO) sowie zum anzutreffenden Artenspektrum wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt eingeschätzt, dass eine Ausnahme gemäß § 61 BNatSchG nicht in Aussicht gestellt werden kann. Auch wenn es sich um eine eher kleinere Fläche handelt, ist im vorliegenden Einzelfall dem Naturschutz und Hochwasserschutz dem Vorrang einzuräumen.

Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Des Weiteren handelt es sich im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 ff BNatSchG) bei der Inanspruchnahme einer artenreichen Frisch- /Feuchtwiese um einen nicht kompensierbaren bzw. schwer kompensierbaren Eingriff. Frisch- und Feuchtwiesen in typischer Ausprägung sind in der Kulturlandschaft sehr selten geworden. Geeignete gleichartige Maßnahmen oder gleichwertige Maßnahmen für den Verlust einer solchen Fläche stehen der Kommune in der Regel nicht zur Verfügung.

Gemäß § 1 a Abs.1 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften zum Umweltschutz (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt (Überflutungsfläche, Arten- und Biotopschutz, Gewässerschutz, Klimaschutz) kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in der Abwägung eine sehr hohe Gewichtung zu.

Umweltamt

Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

a. Einwendung

- I) Das geplante Baugebiet befindet sich zum Teil in einem Mooregebiet. Die Flurstücke 632 und 633 (Gemarkung: Beeskow, Flur: 20) sind Teil eines sehr mächtigen Erd- und Mulmniedermoores (> 12 dm) mit einem mittleren Kohlenstoffspeicher (250-500 t/ha), welches sich in einem mäßig naturnahen Zustand befindet. Mooreböden genießen einen hohen Schutzstatus im Sinne des Boden- und Klimaschutzes, da diese neben den natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Teil des Nährstoffkreislaufes) als CO₂- Speicher dienen.
Die Baugrenze verläuft innerhalb des Flurstückes 632, so dass diese Bereiche des Mooregebietes überbaut werden sollen und die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können.
- II) Teile des Überschwemmungsgebiets HW 100 nach § 100 BbgWG (Flurstücke: 632, 649, 621) werden mit der geplanten Baugrenze für den Supermarkt und die Parkplätze überplant, so dass das Wasser in diesen Bereichen nicht mehr versickern kann und die natürliche Bodenfunktion als Teil des Wasserkreislaufes nicht mehr erfüllt werden kann.
- III) Das Grundstück (Gemarkung: Beeskow, Flur: 4, Flurstücke: 473-478, 490, 491, 598) ist Teil eines sanierten Altstandortes, der mit der Bezeichnung „Mischfutterwerk Beeskow“ und der Registriernummer 0214671238 im Altlastenkataster registriert ist.

b. Rechtsgrundlagen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m W. v. 04.03.2021

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt durch Artikel 126 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

- #### c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu I + II) Die Baugrenze und die geplanten Parkplätze sind so zu verschieben, dass sie sich außerhalb des Moor- und Überschwemmungsgebietes befinden.

Zu III) 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.

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

a. Einwendungen:

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete

Teile des Bebauungsplanes (Baufläche FGJ HJF) und weitere Flächen, die als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden sollen, befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Unteren Spree. Gemäß § 78 Absatz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Nach der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Beeskow vom 20.01.2009 liegen lediglich Teile der teilweise im Überschwemmungsgebiet liegenden Flurstücke 621 und 649 in der Flur 20 im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und somit nicht im Außenbereich. Die zu großen Teilen im Überschwemmungsgebiet liegenden Flurstücke 632 und 633 in der Flur 20 liegen gänzlich im Außenbereich. § 78 Absatz 1 WHG erfasst nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen, siehe auch Urteil des BVerwG 4 CN 6.12 vom 03.06.2014. Da es sich in Bezug auf diese Flurstücke um ein neues Baugebiet handelt, da ja ansonsten der § 78 Absatz 1 WHG mit einer sogenannten Salami-taktik ausgehebelt werden könnte, ist hier diesbezüglich der § 78 Absatz 1 WHG eindeutig zutreffend. Entsprechend ist Abschnitt 3.4.4 zu überdenken.

Erhalt von Rückhalteflächen

Die Planung widerspricht § 77 Absatz 1 Satz 1 WHG. Danach sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Vorschrift konkretisiert die allgemeine Hochwasservorsorgepflicht gemäß § WHG 5 Absatz 2 WHG und bindet alle Behörden, Planungsträger und Nutzungsberechtigte.

b. Rechtsgrundlage:

Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Unteren Spree vom 12. Dezember 2016 (ABl. 02/17 S. 34)

§ 78 Absatz 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I/09 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

§ 77 Absatz 1 Satz 1 WHG

c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen):

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete

Gemäß § 78 Absatz 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zur Erringung einer Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag mit den Antragsunterlagen, welche die entsprechenden Nachweise gemäß den Nr. 1 bis 9 enthalten, zu stellen. Dabei sind alle Voraussetzungen kumulierend zu erfüllen.

Grundsätzlich erschließt sich aus der Planung nicht, warum diese nicht ohne Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgen kann.
Standardmaße für Gebäudeplanungen stellen keinen solchen Grund dar.

Mit der derzeitigen Planung kann eine Ausnahmegenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Erhalt von Rückhalteflächen

Entsprechend § 77 Absatz 1 Satz 2 WHG müssen dem Erhalt der Rückhalteflächen überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen.

Diese sind hier nicht ersichtlich.

Außerdem müssten im Fall der Planung rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Rückhalteflächen getroffen werden.

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Umweltamt

Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

Hinweise:

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur dauerhaften extensiven Pflege der Wiese wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Bei den bereits bestehenden überplanten Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Flur 4, Flurstücke 473 – 478) handelt es sich um einen artenreichen Scherrasen. Diese Fläche liegt in Höhe des Rewe-Marktes und wurde voraussichtlich in der Vergangenheit aufgeschüttet. Diese Fläche fungiert als Nahrungshabitat für Dohlen.

Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde sollte auch hier überlegt werden, solche Flächen in Gewässernähe zumindest im 50 m Bereich nicht weiter zu versiegeln und eher als mögliche Kompensationsmaßnahme wieder in einem naturnahen Zustand zurückzuführen. Grünflächen besitzen gerade im Zusammenhang mit Gewässerstrukturen neben dem Artenschutz und dem Biotopverbund eine hohe Bedeutung für das innerstädtische Klima.

Begründung:

Die Fassadenbegrünung des Marktes wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Die bisherige Parkplatzfläche (Versiegelungsfläche) des Rewe-Marktes weist bisher keine gute Durchgrünung auf. Von daher sind im Sinne der Nachhaltigkeit ausreichend Gehölze für die Parkplatzbegrünung und somit auch für die künftige Beschattung vorzusehen. Die vorgesehenen 10 Gehölze erzielen bei einer großflächigen Versiegelung nur geringe Effekte.

Auch ist auf eine fachgerechte Beleuchtung (Mindestbeleuchtungsstärke) zu achten, um eine übermäßige Lichtverschmutzung zu vermeiden.

Umweltamt

Sachgebiet untere Wasserbehörde

Bauverbot in Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 78 Absatz 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

Gemäß § 78 Absatz 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird

Teile der Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß des § 78 Absatz 5 sind auch Voraussetzungen für die Ausnahmezulassung für die B-Plan Ausweisung. Erst nach deren Vorliegen, kann im Bebauungsplanverfahren entschieden werden, ob Entscheidungen über Ausnahmegenehmigungen in Aussicht stehen. Ohne Inaussichtstellung besteht die Gefahr, dass es an der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Absatz 3 BauGB fehlt. Bei der Ausnahmegenehmigung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, auf die kein Anspruch besteht.

Stellungnahme zur Begründung

Abschnitt 3.4.4 S. 10

HQextrem treten einmal in 200 bzw. 300 Jahren auf.

Abschnitt 4.1.1 S.15

Verstoß gegen Grundsatz 8.4

Das den Hochwasserschutz überwiegende Gewicht ist nicht erkennbar.

Abschnitt 4.1.2 Seite 17

Verstoß gegen Grundsatz 3.5.1.1.

Alternativenprüfung zur Nichtinanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes fehlt.

Abschnitt 11.4.1. Seite 36 Wasserrecht

In § 46 Absatz 2 WHG wird **nicht** die Versickerung von auf Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser generell erlaubt! Es besteht die Einschränkung; „soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 bestimmt ist.“ Eine solche bundesrechtliche Verordnung existiert bisher nicht.

Daher konnte der Brandenburgische Landesgesetzgeber eine Verordnung erlassen. Nach der brandenburgischen Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 32]) ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht generell erlaubnisfrei. Der Plangeber müsste sich also damit befassen.

Abschnitt 11.4.1 Seite 38 Landschaftsplan

Verstoß gegen Ziel des Landschaftsplanes „Verzicht von Bebauung in Überschwemmungsbereichen.“ Ein geringfügiger Eingriff ist kein Verzicht.

Umweltamt

Sachgebiet untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Altlasten

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG).

Abfallentsorgung

Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß nach der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zu deklarieren. Alle Abfälle sind einer ordnungsgemäßen, zulässigen und nachweisbaren Verwertung gemäß §§ 7 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) respektive sollte dies nicht möglich sein, einer ordnungsgemäßen Beseitigung gemäß §§ 15 ff. KrWG zuzuführen. Dabei sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) einzuhalten.

Anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH-(SBB) anzudienen. Werden gefährliche Abfälle einem Einsammler übergeben, so sind die Übernahmescheine getrennt nach Abfallart in zeitlicher Reihenfolge geordnet in einem Register gemäß § 24 NachwV abzulegen.

Die Abfallentsorgungswege sind auf Verlangen der zuständigen Behörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG darzulegen.

Nach Stilllegung der Anlagen sind die Standorte nach geltendem Recht vollständig zurückzubauen. Die anfallenden Abfälle sind einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Einsatz von Recycling-Baustoffen

Für den Einbau von Recycling-Materialien finden die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) Anwendung. Beim Einbau von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und Baggergut findet die Untersuchungspflicht nach § 14 ErsatzbaustoffV Anwendung. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) in technischen Bauwerken des Straßen- und Erdbaus ist nur noch zulässig, wenn diese Ersatzbaustoffe einer der in der ErsatzbaustoffV definierten Materialklasse (ErsatzbaustoffV Anlage 2 Tab. 1 – 27) zugeordnet werden und die sonstigen Anforderungen zur Verwendung (nach §19 ErsatzbaustoffV) eingehalten werden. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten **vier Wochen** vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch der zuständigen Behörde vom Verwender anzuzeigen (Voranzeige).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I/98 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m. W. v. 04.03.2021

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert

Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert

Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) vom 08. Januar 2010 (GVBl.II10, [Nr. 01])

Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

Bauordnungsamt

Aufgabengebiet untere Denkmalschutzbehörde

1.

Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben auf dem o. g. Grundstücken zur Veränderung/Teilzerstörung von ortsfesten Bodendenkmalen (**BD- Nr. 90522 und 91092 – in Bearbeitung**) führt.

Dem Vorhabenträger ist mitzuteilen, dass die Maßnahme **archäologisch begleitet werden** muss. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. I/04 Nr. 9 ist dieses erlaubnispflichtig.

Mit dem Erlaubnisantrag sind beurteilungsfähige Unterlagen inklusive genauer Darstellung der Erdeingriffe zu übergeben.

2.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch der gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 BbgDSchG geschützte **Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Beeskow“**.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§7 Abs. 1 BbgDSchG).

Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 1 BbgDSchG. Der Umgebungsschutz des Denkmalbereichs „Historischer Stadtkern Beeskow“ wirkt in das Plangebiet hinein.

Gegen das Vorhaben einer Veränderung und flächenmäßigen Vergrößerung des bereits bestehenden REWE-Marktes bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Bedenken bestehen jedoch gegen die geplante Höhe des Marktes von 12 m über Gelände.

Die Maßstäblichkeit der historischen Stadt wird geprägt von ihrer historischen Bebauung mit deutlicher Differenzierung zwischen städtebaulichen Dominanten und der im Marktbereich vorwiegend zwei-, im Stadtmauerbereich auch eingeschossigen, kleinteiligen Wohnbebauung.

Der REWE-Markt grenzt nordöstlich an den historischen Altstadtbereich mit der dort vorhandenen kleinteiligen und ein- bis zweigeschossigen Bebauung sowie Teilen der Stadtbefestigung. Auch die Gebäude entlang der Ringstraße bleiben überwiegend ein- und zweigeschossig, ebenso die südlich an den Markt heranrückenden Neubauten, die konsequent als eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach ausgeführt sind (Vgl. B-Plan Nr. W13 Wohnpark Ringstraße, max. zulässig sind zwei Vollgeschosse).

Die für den REWE-Markt geplante zulässige Höhe von 12 m über Gelände würde jedoch eher einer 4-Geschossigkeit entsprechen, die im Vergleich zur historisch prägenden Bebauung des Ortes einen Maßstabsbruch darstellt und aus diesem Grund kritisch gesehen wird.

Regelmäßig werden vergleichbare Märkte auch mit einer Höhe von ca. 9 m errichtet. Diese Höhe stellt im Vergleich zur umliegenden Bebauung und zum aktuell vorhandenen Markt immer noch eine wesentliche Veränderung dar, wäre aus denkmalpflegerischer Sicht aufgrund der Entfernung zum Denkmalbereich jedoch noch hinnehmbar.

Die Höhe des neuen Marktes sollte daher entsprechend reduziert und auf das vorgeschlagene Maß reduziert werden.

Hinweis:

Die Denkmalliste des Landkreises oder-Spree wird fortgeschrieben.

Aufgabengebiet Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Bebauungsplan ist dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er Regelungen trifft, die nicht in ihren Grundzügen bereits im FNP vorgezeichnet sind.

Der FNP stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dar.

Der B-Plan setzt Sonderbaufläche und Grünfläche fest. Die Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung widersprechen sich deutlich.

Das Entwicklungsgebot ist verletzt, der Flächennutzungsplan bedarf einer Änderung.

Der B-Plan legt eine Zwischennutzungen vor Herstellung einer endgültigen Nutzung fest.

Die Gemeinde hat Gebrauch von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gemacht.

Vorliegend wird das Ende der Nutzung einer baulichen Anlage (Einzelhandelsbetrieb) an den Eintritt bestimmter, zeitlich nicht genau festgelegter Umstände gebunden (Inbetriebnahme neuer Einzelhandelsbetrieb).

Die Zwischennutzung wird in einer Nebenzeichnung mit Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 2 dargelegt.

Um die städtebauliche Ordnung eines Gebiets im Sinne von § 8 Abs. 1 BauGB verbindlich zu regeln, ist bei Festsetzung einer befristeten oder auflösend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen i. d. R. auch die Festsetzung der Folgenutzungen erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Nach Abbildung 20 in der Begründung (Seite 24) wird nach der Zwischennutzung der Bereich für Stellplätze vorgesehen. Aus der Hauptzeichnung, welche die endgültige Nutzung festsetzt, ist das nur schwer zu erkennen. Die nach der Legende unterbrochene rote Strichlinie, die die Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze definiert, verläuft häufig entlang der Geltungsbereichsgrenze und wird von dieser Kennzeichnung verdrängt.

Oberstes Gebot der grafischen Gestaltung eines Bauleitplanes ist die Verständlichkeit der Planzeichnung. Für die Information suchenden Bürgerinnen und Bürger ist eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten.

Die Folgenutzung ist auch textlich festzusetzen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Maßnahmen festgesetzt.

Festgesetzte Maßnahmen müssen bodenrechtlich relevant sein. Festsetzungen, die für den Betroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen, haben keine bodenrechtliche Relevanz (Wiese mähen und Mahdgut abtransportieren). Sollen Handlungspflichten des Eigentümers oder Vorhabenträgers begründet werden, ist eine Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Auf der Planurkunde ist eine vollständige Verfahrensdokumentation nicht erforderlich, da sich bei mehrfachen Auslegungen eine unübersichtliche Ansammlung von Texten und Unterschriften ergibt, die gegebenenfalls mehr Platz benötigen als die eigentliche Planzeichnung.

Zwingend erforderlich sind lediglich folgende Angaben:

- Satzungsbeschluss
- Katastervermerk
- Genehmigung
- Ausfertigung

- **Bekanntmachung**

Die ausführliche Beschreibung des Aufstellungsverfahrens mit allen Daten ist in der Begründung vorzunehmen.

Es ist auf der Planzeichnung ein Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestalten und in digitalen Anwendungen auf die Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu verlinken ist:

„Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung)“
(Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 16. April 2018 - ABl./18, Nr. 17, S. 389)

Amt für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz Aufgabengebiet Vorbeugender Brandschutz

Zur o. g. Planung wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr wie folgt Stellung bezogen:

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzdienststelle macht den berücksichtigungsfähigen Belang der Löschwasserbereitstellung im Sinne § 1 Abs.6 Nr. 8 e BauGB geltend. Die eingereichte Planung trifft hierzu keine Aussage.

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB.

Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier die Stadt Beekow hat gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 VVBbgBKG).

Durch die eingereichte Planung wird für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.
Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.

Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festsetzbar.

Es bedarf einer Klärung dahingehen, ob der zuständige Zweckverband die erforderliche Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassernetz sicherstellen wird.

Bei alternativen Lösungen wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder unterirdische Behälter usw. werden in der Regel anderwärtige planungsrechtliche Flächenausweisungen erforderlich. Je nach Flächenbedarf für die vorgesehene Löschwasserbereitstellung bedarf es dann ggf. einer Flächenausweisung nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB.

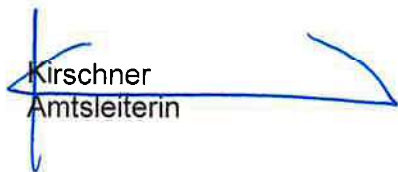
Dem Gebot der Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung bedeutsamen Belange (§ 2 Abs.3 BauGB) ist zu genügen.

Verkehrstechnische Erschließung

Durch die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche (hier teils als Sackgasse ausgeführt) und der Lage bzw. der Tiefe des vorgesehenen Baufeldes werden voraussichtlich zwei Bewegungsflächen Feuerwehr (mindestens 7m x 12m), die nicht auf der öffentlichen VF liegen, einzurichten sein. Ggf. ist dies bereits bei der Grundflächenausweisung zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Kirschner
Amtsleiterin