

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

**Änderung des Flächennutzungsplans  
im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

**„Einzelhandelszentrum Lessingstraße“**

**gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

**Begründung**

Genehmigungsfassung

Stand: Dezember 2018

**Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung:**

GP Planwerk GmbH  
Uhlandstraße 97

10715 Berlin

Dipl.-Ing. Siegfried Reibetanz

Dipl.-Ing. Freia C. Fahrenholtz

**Erstellung des Umweltberichts, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Untersuchung:**

bgmr  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Prager Platz 6

10779 Berlin

Dipl.-Ing. Beatrix Mohren

Dipl.-Ing. Tanja Hain

Biotopkartierung  
Faunistische Erfassung

Dr. Hanna Köstler

Dipl.-Ing. Heinrich Hartong

**Verkehrsgutachten und Schalltechnische Untersuchungen:**

HOFFMANN-LEICHTER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Freiheit 6

13597 Berlin

Dipl.-Ing. Sigmar Gumz

Matthias Jakob, M. Sc.

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1	Veranlassung und Erfordernis der Flächennutzungsplan-Änderung.....3
1.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....4
1.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....4
1.3	Landschaftsplanerisches Konzept.....5
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....6
3	Änderungsbereich.....6
4	Beschreibung des Änderungsbereiches .....6
5	Fachgesetze / Planungsvorgaben .....8
5.1	Fachgesetze .....8
5.2	Planungsvorgaben.....8
5.3	Im Landschaftsplan verzeichnete Schutzgebiete und –objekte, wie gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 32 BbgNatschG) und Landschafts- und Naturschutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahmen in den FNP-Entwurf übernommen, Schutzgebiete ..... 10
6	Inhalt der Änderung ..... 11
7	Standortwahl / besondere Eignung der Flächen..... 12
8	Flächenbilanz..... 13
9	Umweltbericht ..... 14
9.1	Einleitung ..... 14
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 14
9.3	Zusätzliche Angaben .....24
9.4	Zusammenfassung .....24
10	Verfahren .....27
10.1	Ablauf .....27
10.2	Rechtsgrundlagen.....33
11	Anhang .....34
11.1	Anlage 1: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ .....34



# 1 Veranlassung und Erfordernis der Flächennutzungsplan-Änderung

Das Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“.

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beabsichtigt den an der Lessingstraße bestehenden Einzelhandelsstandort städtebaulich weiter zu entwickeln und funktional zu stärken. Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umfeld des S-Bahnhofes Petershagen Nord und ist innerhalb des Siedlungsbereiches städtebaulich integriert. Durch diese Lage ist es gegenüber den normalen Wohnlagen als zentraler Bereich innerhalb der Gemeinde qualifiziert.

Durch die Umsiedlung und Vergrößerung eines in der Gemeinde bereits bestehenden Lebensmittelvollsortiments-Marktes sowie die Umstrukturierung und Erweiterung der auf den Grundstücken bereits bestehenden Einrichtungen (Lebensmittel- und Textildiscount-Märkte, Dienstleistungen und kleinere Gewerbeflächen), soll eine Stärkung des Standortes im zentralen Bereich der Gemeinde in direkter Nähe zum S-Bahn Haltepunkt erfolgen. Die geplanten Erweiterungen überschreiten teilweise die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche 1, eine gemischte Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Lessingstraße ist als überörtliche Straße / örtliche Durchgangsstraße dargestellt.

Die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandelsstandortes ist nach den zurzeit für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde nicht zulässig. Hierfür muss die planungsrechtliche Grundlage durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“.

Des Weiteren wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt, in der eine Schädigung für die bestehenden Einzelhandelsstandorte durch die geplante Entwicklung ausgeschlossen werden konnte. Das Vorhaben mit dem Schwerpunkt Nahversorgung steht aus Gutachtersicht im Einklang mit den einschlägigen Vorgaben des LEP B-B. Durch den Ausbau dieses Versorgungsbereiches können bestehende Versorgungsdefizite in der Gemeinde ausgeglichen und ein attraktiver Kernbereich im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die im Rahmen einer Marktverteilungsrechnung durchgeführten Betrachtungen der bestehenden und zukünftigen Kaufkraftbindungen lassen überörtlich keine über das Maß normaler wettbewerblicher Effekte hinausgehende und schädigende Umsatzumverteilungen erwarten. Sie unterschreiten bei Betrachtung der Auswirkungen auf das Umsatzgefüge in den Gesamtnahversorgungszonen die Spannweite der als strukturschädigend anzunehmende Umverteilungsquote von 7 % bis 10 % und liegen zudem überwiegend unterhalb der Abwägungsrele-

vanz. Weitere, detailliertere Aussagen können der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse entnommen werden.

### **1.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist bestrebt, die um den S-Bahnhof Petershagen Nord bestehenden Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Gemeinde zu erhalten, funktional zu stärken und somit langfristig zu sichern.

Dafür ist die Umsiedlung und Vergrößerung des bisher südlich der S-Bahntrasse in der Hermannstraße ansässigen Lebensmittelvollsortiment-Markts geplant. Zukünftig wird dieser eine Verkaufsfläche von etwa 2.500 m<sup>2</sup> aufweisen und somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft. Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie des Warenangebotes erfolgen v.a. bauliche Anpassungen an die aktuellen Markt-Standards zur Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und der Mitarbeiterfreundlichkeit.

Zudem soll das auf dem Grundstück Lessingstraße 6 bereits bestehende Gebäude eines Lebensmitteldiscount-Markts durch bauliche Erweiterung an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Auch hier wird mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Durch die Erweiterung soll eine Verbesserung der Kundenfreundlichkeit sowie die Optimierung der hausinternen Logistik und energetischer Aspekte erreicht werden. Zudem sollen Erweiterungsflächen für die Sitzbereiche der baulich integrierten Bäckertheke ermöglicht werden.

Das bestehende Gebäude einer Sparkasse mit kleineren Gewerbeflächen soll abgerissen und neu errichtet werden. Für den in diesem Gebäude derzeit ansässigen Textildiscount-Markt ist ein neues, größeres Gebäude vorgesehen, das jedoch mit seiner Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel bleibt. Zudem sind innerhalb dieses Gebäudes Flächen für eine kleinere, integrierte Gewerbeeinheit vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden ist eine einheitlich gestaltete Stellplatzanlage geplant. Die Einbindung der geplanten Gebäude erfolgt durch eingrünende Maßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, begrünte Fassaden und Sichtschutzanlagen, Freiflächengestaltung). Auf den östlich an die geplanten Gebäude angrenzenden Flächen sollen zudem die aus dem im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ resultierenden internen und externen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Es sind sowohl Eingrünungsmaßnahmen für die geplanten Gebäude, die Anlage einer naturnah gestalteten Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie einer Obstbaumwiese geplant.

### **1.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bestand über drei nebeneinander liegende Ein- und Ausfahrten, die das Einzelhandelszentrum an die Lessingstraße anbinden. Zukünftig erfolgt eine Reduktion auf eine Zu- und Abfahrt zu dem Einzelhandelszentrum im Bereich der Netzstraße, so dass eine übersichtliche Kreuzungssituation entsteht.

Für das geplante Vorhaben wurde in einer verkehrstechnischen Untersuchung<sup>1</sup> nachgewiesen, dass auch zukünftig ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf möglich ist. Im Rahmen dieser Untersuchung ist auch ein Nachweis erfolgt, dass bei Umsetzung der geplanten Vorhaben eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf möglich ist. Näheres hierzu enthält neben der Verkehrstechnischen Untersuchung selbst auch die Begründung zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“, Kapitel B.II Städtebauliches Konzept – Erschließung.

Auf Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung ist ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt worden. Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ aufgenommen worden. Weitere Maßnahmen werden über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu dem Bebauungsplan gesichert, der zwischen der Gemeinde und dem Betreiber des Lebensmittelvollsortimente-Markts abgeschlossen wird.

### 1.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Zuge des Verfahrens ist ein landschaftsplanerisches Konzept erstellt worden, das Ausgleichsmaßnahmen definiert, die gleichzeitig auch die Funktion der landschaftlichen Eingliederung der Vorhaben übernehmen.

Der Änderungsbereich schließt im östlichen Teil Flächen mit ein, die im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Auf diesen Flächen sollen, neben der Errichtung des Lebensmittelvollsortiment-Marktes, zukünftig ein Großteil der aus dem Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ resultierenden internen und externen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden größtenteils durch eine naturnah gestaltete Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (großflächige Mulden-Rigolen-Anlage) eingenommen. Auf den verbleibenden Flächen innerhalb des B-Plangeltungsbereichs erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage von Wiesen und Krautsäumen und bodendeckender Stauden. Auf der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Maßnahmenfläche ist die Anlage einer Obstbaumwiese vorgesehen.

Das erstellte Konzept gibt auch Maßnahmen vor, durch die die Integration der geplanten Baukörper in die Umgebung erfolgen soll. Neben der Pflanzung einer Obstbaumreihe im Norden sowie einer Reihe Großsträucher und einer doppelten Obstbaumreihe im Osten der Gebäude sind teilweise die Begrünung der Fassaden sowie die Anlage von begrünten Sichtschutzelementen vorgesehen. Die Gestaltung der Stellplatzanlage erfolgt durch dessen Gliederung mit Vegetationsflächen aus bodendeckenden Stauden und großkronigen Bäu-

---

<sup>1</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Verkehrstechnische Untersuchung zum >Einzelhandelszentrum Lessingstraße< in Petershagen/Eggersdorf“, 01.02.2018

<sup>2</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum >Einzelhandelszentrum Lessingstraße< in Petershagen/Eggersdorf“, 01.02.2018

men. Das landschaftsplanerische Konzept wird detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel B. II Städtebauliches Konzept – Landschaftsplanerisches Konzept beschrieben.

## **2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ und damit zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, von kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen sowie von Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes in Form einer Entwicklung wertvoller Naturstrukturen geschaffen werden.

## **3 Änderungsbereich**

Für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 mit bisher einer rechtskräftigen Änderung. Der Änderungsbereich umfasst sowohl die Flächen der Grundstücke Lessingstraße 5 und 6 (Flurstücke 1291,1292, 1319 und 1931, Flur 2, Gemarkung Petershagen) als auch die östlich daran angrenzenden Flächen des Flurstückes 1932, Flur 2, Gemarkung Petershagen. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Lessingstraße im Westen, die südlichen bzw. nördlichen Grenzen der Wohnbebauung im Norden und Süden sowie durch den Lakgraben im Osten. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird sowie die östlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan außerhalb des Änderungsbereiches behalten uneingeschränkt ihre Wirksamkeit.

## **4 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Die Grundstücke Lessingstraße 5 und 6 sowie das Flurstück 1932 der Flur 2 befinden sich in privatem Eigentum.

Das Plangebiet ist baulich durch die Bestandsmärkte auf den Grundstücken Lessingstraße 5 und 6 sowie den zugeordneten Stellplatzbereichen geprägt. Das Gebäude in der Lessingstraße 6 ist eingeschossig, giebelständig zur Lessingstraße ausgerichtet und nimmt die Bauflucht der umliegenden Wohnbauten auf. Das Gebäude ist derzeit durch einen Lebensmittel-



discount-Markt sowie einen integrierten Bäcker genutzt, die insgesamt eine Verkaufsfläche von 792 m<sup>2</sup> beanspruchen. Ein ca. 8 m breiter Grünstreifen bildet den Grundstücksabschluss in östlicher Richtung. Kleinere Grün- und Gehölzflächen befinden sich zwischen dem Gebäude und der Lessingstraße.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 1932) ist unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Ein schmaler Streifen des Flurstücks verläuft nördlich des Grundstücks Lessingstraße 6 bis an die Lessingstraße. Die Erschließung der Ackerflächen für den landwirtschaftlichen Verkehr erfolgt über diesen schmalen Grundstücksstreifen.

Nach dem Datenbestand entsprechend dem bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland geführten Altlastenkatasters befinden sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Geltungsbereiches keine registrierten Altlast- oder Altlastverdachtsflächen i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Bei der Bauausführung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.
2. Auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Fischer von 2015 (nicht vorliegend) wird der zu entfernende humose Oberboden (bis 0,30/0,35m u GOK) und der Aushubboden (von 0,30 bis 0,70m) als unbedenklich eingestuft. Die Feststellung basiert auf einer orientierenden Untersuchung.
3. Es hat im Zuge der Baumaßnahmen eine repräsentative Haufwerksbeprobung auf der Grundlage TR LAGA M32 - PN 98 sowie LAGA M20 TR Boden zu erfolgen.
4. Die Prüfberichte sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Auf der Grundlage dieser erfolgt die Festlegung der möglichen Abfallverwertung (zuständige SB Frau Wegehaupt Tel. 03346 8507342).

## 5 Fachgesetze / Planungsvorgaben

### 5.1 Fachgesetze

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch kann gleichzeitig zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

### 5.2 Planungsvorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die landesplanerischen Festlegungen des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 ROG ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für die geplanten Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 trifft aufgrund seiner primär strategischen Ausrichtung keine Aussagen, die unmittelbar auf den Geltungsbereich zutreffend wären.

Mit den dargestellten Planungsabsichten wird den dargelegten Grundsätzen der Raumordnung zur

- vorrangigen baulichen Entwicklung durch Verdichtung und/oder Erweiterung des bestehenden Bebauungszusammenhangs vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro),
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den schienenengebundenen Personennahverkehr (§ 5 Abs. 3 LEPro),
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (§ 5 Abs. 4 LEPro),
- Minimierung von Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch räumliche Bündelung (§ 6 Abs. 2 LEPro)

entsprochen.

### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im Landesentwicklungsplan (LEP B-B)<sup>3</sup> werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung dargestellt. Gemäß der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf nicht als Zentraler Ort eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2), innerhalb dessen die Entwicklung von Siedlungsflächen auch mit Wohnnutzungen und Gewerbe möglich ist. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, soll die Entwicklung von Siedlungsflächen zu kompakten, verkehrssparenden Siedlungsstrukturen erfolgen. Der Standort des geplanten Einzelhandelszentrums befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit innerörtlichen Siedlungsflächen der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. Damit wird dem Ziel der Raumordnung aus 4.7 Abs. 6 LEP B-B bezüglich der geforderten Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich entsprochen.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt und es ganz überwiegend der Nahversorgung dient. Voraussetzung hierfür ist, dass die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

### Landschaftsplan (2012)

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sind die bereits heute bebauten Flächen in der Lessingstraße 5 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Grundstück Lessingstraße 6 ist als Wohnbaufläche dargestellt, wobei darauf hingewiesen wird, dass die dortige Bestandsbebauung in den Unterlagen des Landschaftsplanes noch nicht enthalten ist. Zudem unterscheidet der Landschaftsplan bezüglich der baulichen Nutzung von Flächen nur zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen. Das Grundstück in der Lessingstraße 6 ist heute faktisch ebenfalls gewerblich genutzt und weist eine entsprechend hohe Versiegelung auf. Für das Grundstück Lessingstraße 6 werden im Folgenden deshalb die gleichen Darstellungen wie dem Grundstück Lessingstraße 5 zugewiesen, da die Art und das Maß der bauli-

---

<sup>3</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Verordnung vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

chen Nutzung sich entsprechen. Die östlich angrenzenden Flächen, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sind als Grünflächen mit einer Empfehlung als Fläche für potenzielle Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Die östliche Fläche wird als Ackerland mit einer hohen Kaltluftproduktivität eingestuft (Karte 02 Bioklimatische Ausgleichsfunktion). Die Lessingstraße wird als klima- und luftökologisch mäßig belastete Durchgangsstraße, die Eggersdorfer Straße als belastete übergeordnete Hauptstraße dargestellt (Karte 03 Lufthygienische Belastungsgebiete). Die Böden im Plangebiet werden als nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden mittleren anthropogenen Einflusses mit geringem bzw. höherem Anbaupotenzial im UG dargestellt (Karte 04 Boden). Der Grundwasserabstand beträgt laut Karte 05 „Grund und Oberflächenwasser“ des Landschaftsplans etwa 5-10 m, entlang des Lakgrabens etwa 2-5 m. Der Lakgraben selber wird als offenes Fließgewässer in Pflege des WBV Stöbber-Erpe dargestellt. In der Karte 06 „Flächennutzung und Biotoptypen“ wird der westliche Teil des Plangebietes als Siedlungsbereich und der östliche als Ackerfläche dargestellt. Der Lakgraben wird als Fließgewässer mit einer Breite von < 3 m dargestellt. Die Karte 08 „Orts- und Landschaftsbild /Erholungseignung“ stuft das Landschaftserleben im westlichen Teil als Gewerbefläche mit der Wertstufe 4 -5 ein. Diese wird charakterisiert mit einer wenig erlebsamen Eigenart und einer ausgeprägten Wirtschaftslandschaft sowie kaum naturnahen Elementen und einer inhomogenen Siedlungsstruktur. Es gibt starke Störungen von außen und / oder im Gebiet selber. Der östliche Teil des Plangebietes stuft der Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche (Acker) mit der Wertstufe 2 – 3 ein, in der die ursprüngliche Eigenart noch erkennbar ist sowie Reste naturnaher Strukturen und Kulturlandschaftselemente und harmonisch gewachsene Siedlungsstruktur mit z.T. von außen wirksamen Störfaktoren vorhanden sind.

Als Nutzungskonflikt wird die Gefahr des Nährstoff- und Schadstoffeintrags in den Lakgraben eingestuft. Die Karte 10 „Sonstige Nutzungskonflikte“ stellt das Plangebiet die Intensivnutzung in Bereichen mit sehr geringem Rückhaltevermögen des Grundwassers (=hohe Verschmutzungsempfindlichkeit) als bestehenden Konflikt dar. Als potenzielle Konflikte wird die Landwirtschaft in winderosionsgefährdeten Bereichen dargestellt. Ebenfalls als bestehender Konflikt für den Lakgraben wird die Gefahr des Nähr- und/oder Schadstoffeintrags in wertvolle Biotope dargestellt. Die Karte 11 „Siedlungsentwicklung“ stellt nur für den westlichen Bereich Bauflächen dar. Der östliche Teil wird als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Die Karte 12 „Flächen für Kompensationsmaßnahmen“ stellt das Plangebiet als Fläche „P 48 Grünfläche“ mit Eignung als Flächen für Ersatzmaßnahmen nach § 14 BbgNSchG dar. Auch der Lakgraben wird als solche Fläche eingestuft. Es wird eine hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft ausgewiesen. Die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Oberflächenwasser weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Mensch/ Erholung sowie Flora/Fauna werden mit einer geringen Wertigkeit eingestuft und zu Kultur- und Sachgütern werden keine Angaben gemacht.

### **5.3 Im Landschaftsplan verzeichnete Schutzgebiete und –objekte, wie gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 32 BbgNatschG) und Landschafts-**

## **und Naturschutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahmen in den FNP-Entwurf übernommen, Schutzgebiete**

Gemäß Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. In der Wasserschutzzone IIIB ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Der im Westen gelegene Giebelsee sowie die ihn umgebenden Flächen sind als geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNSchG klassifiziert. Zudem befinden sich dort ein Bodendenkmal (Siedlung Steinzeit; Nr. 60789) sowie eine geschützte Allee entlang der Elbestraße und die Katholische Kirche St. Hubertus mit Pfarr- und Gemeindehaus (in der Elbestraße 46/47), die als Baudenkmal gemäß BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes eingetragen ist.

Noch weiter westlich, in etwa 1,5 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seine Vorfluter“, innerhalb dessen das Naturschutzgebiet (NSG) „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ sowie das FFH-Gebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ Breites und Krummes Luch“ liegen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung keine Auswirkungen auf die aufgeführten Gebiete hat, da sich diese in deutlicher Entfernung zum Plangebiet befinden.

## **6 Inhalt der Änderung**

### Bisherige Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs als gemischte Bauflächen (Lessingstraße 6, Flurstück 1931 und 1932 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Petershagen) sowie als Sonderbaufläche 1 (Lessingstraße 5, Flurstücke 1291, 1292, 1319, Flur 2, Gemarkung Petershagen) dar. Die östlichen Flächen (östliche Flächen des Flurstücks 1932) sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Lessingstraße ist als überörtliche Straße / örtliche Durchgangsstraße dargestellt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplanten Vorhaben ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### Beabsichtigte Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, sowie für die östlich daran angrenzenden Flächen bis zum Lakgraben.

Entsprechend des geplanten städtebaulichen Konzepts, das die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelseinrichtungen vorsieht, von denen zwei mit ihrer Verkaufsfläche die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschreiten, erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche „SO 1“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3

BauNVO. Die Ansiedlung des neuen Lebensmittelvollsortiment-Marktes ist planungsrechtlich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche, die die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel ( $VK > 799 \text{ m}^2$ ) überschreitet, nur innerhalb von Sonderbauflächen zulässig. Aufgrund der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für Landwirtschaft ist der geplante Markt derzeit nicht genehmigungsfähig. Gleiches gilt für die geplante bauliche Erweiterung des Lebensmitteldiscount-Marktes, die ebenfalls mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche auf über  $799 \text{ m}^2$  für den bestehenden Markt verbunden ist, so dass dieser ebenfalls nicht mehr innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig ist, sondern nur noch innerhalb einer Sonderbaufläche. Gemeinsam mit den weiteren, bereits am Standort bestehenden, Betrieben erfolgt eine Stärkung des Standortes im zentralen Bereich der Gemeinde in direkter Nähe zum S-Bahn Haltepunkt. Dies ist auch mit den übergeordneten Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie mit den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen vereinbar.

Die Flächen, die für den Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ ermöglichten Eingriffe, die östlich an die geplante Sonderbaufläche SO 1 angrenzen, werden als Grünfläche dargestellt, da anhand der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen keine Darstellung mehr als landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. Die Darstellung als Grünflächen kann auch zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 5 Abs. 2a BauGB in Betracht kommen.

## 7 Standortwahl / besondere Eignung der Flächen

Damit die Einzelhandelsnutzung zur Versorgung der gemeindlichen Bevölkerung im Umfeld des S-Bahnhofes Petershagen Nord auch zukünftig gesichert ist und eine Abwanderung des derzeit in der Hermannstraße ansässigen Lebensmittelvollsortiment-Marktes z.B. in nicht integrierte Siedlungsrandlagen verhindert wird, ist eine Umsiedlung des Marktes an den derzeit bestehenden Einzelhandelsstandort in der Lessingstraße planerisch gewünscht. Die Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen entspricht ebenfalls den Vorgaben der übergeordneten Planungen (siehe Kapitel 5.2 Planungsvorgaben).

Mittels einer Standortprüfung wurden Potenzialflächen im Bahnhofsumfeld auf ihre Eignung als Einzelhandelszentrum für einen Lebensmittelvollsortimenter mit Stellplatzanlage hin überprüft. Eine Erweiterung des Marktes am bestehenden Standort wäre nur möglich, wenn die Stellplatzanlage auf ein noch unbebautes Grundstück auf der anderen Straßenseite (Hermannstraße 42) verlagert wird. Die Kunden müssten dann die Hermannstraße queren, um von der Stellplatzanlage zum Markt zu gelangen. Die Hermannstraße ist eine örtliche Durchgangsstraße. Eine häufige Querung der Hermannstraße könnte eine Verschlechterung im Verkehrsablauf bewirken und einen Unfallschwerpunkt bilden. Darüber hinaus ist eine derartige Lösung für den Marktbetreiber nicht praktikabel und wird nicht zur Umsetzung empfohlen. Eine weitere bisher noch unbebaute Fläche befindet sich auf dem Grundstück Eggersdorfer Straße 61, unmittelbar südlich der S-Bahntrasse. Dieses Grundstück verfügt über einen zwar ausreichend großen aber ungünstigen Flächenzuschnitt (schmal und lang) und ist wegen der sehr geringen Distanz zum Bahnübergang für eine Verkehrsanbindung an die

Lessingstraße ungeeignet. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, da der Eigentümer die bisherige Nutzung des Grundstückes weiterführen möchte.

Als dritter Standort wurde der Standort an der Lessingstraße 5/6 untersucht. Der Standort an der Lessingstraße ist u.a. aufgrund der Synergieeffekte, die im Verbund mit den vorhandenen Märkten bestehen, vorrangig vor anderen Flächenreserven im Bahnhofsumfeld zu entwickeln. Durch die Neuordnung soll gleichzeitig die Anzahl der Zu- und Abfahrten von derzeit drei auf einen Anschlusspunkt reduziert werden. Dadurch wird die Übersichtlichkeit und damit Verkehrssicherheit im betroffenen Straßenabschnitt verbessert. Zudem kann der Flächenverbrauch für die Stellplatzanlage durch die Mehrfachnutzung im Vergleich zum Flächenverbrauch für Einzelstellplatzanlagen an drei Einzelstandorten deutlich verringert werden (näheres hierzu enthält Kapitel II.3 Städtebauliches Konzept - Erschließung).

## 8 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	Fläche (ha)
Sonderbaufläche	0,51
Gemischte Baufläche	0,54
Fläche für die Landwirtschaft	2,88
<b>Gesamt</b>	<b>3,93</b>

geplante Darstellung	Fläche (ha)
Sonderbaufläche „SO 1“	2,06
Private Grünfläche	1,87
<b>Gesamt</b>	<b>3,93</b>

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Das Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf stellt die Flächen im Änderungsbereich als Sonderbaufläche „SO 1“ und gemischte Baufläche (Innenbereich) sowie als Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich im Innenbereich) dar. Die Lessingstraße ist als überörtliche Straße / örtliche Durchgangsstraße dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt einerseits für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Hier sind die Darstellungen einer erweiterten Sonderbaufläche SO1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie einer Grünfläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Darstellungsänderung der östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Landwirtschaftsfläche bis zum Lakgraben als Grünfläche vorgesehen, um dort eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleisten zu können.

#### **9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung**

Die für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes sind bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ umfassend dargestellt. Die Ziele des Landschaftsplans sind darüber hinaus dem Kapitel 5.2 zu entnehmen.

### **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **9.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand**

Die nachfolgenden Ausführungen fassen den derzeitigen Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter kurz zusammen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme ist dem Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ zu entnehmen.

##### **Boden / Altlasten**

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird gegenwärtig als Einzelhandelsstandort (Innenbereich), größtenteils aber landwirtschaftlich genutzt (Außenbereich im Innenbereich).



Höhentechnisch liegt das Gelände zwischen 56,10 m üNN und 53,74 m üNN. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 55,00 m üNN.

Die Bestandsbebauung weist mit 97 % bzw. 82 % einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die östlich angrenzende Ackerfläche ist unversiegelt und besitzt gemäß Landschaftsplan (2012) eine geringe (Ackerzahlen < 28) bis mittlere Bedeutung (Ackerzahlen 28-40) für die landwirtschaftliche Produktion.

Gemäß Baugrundgutachten (2015) besteht der Boden oberflächennah bis ca. 0,35 m aus lockergelagertem, schwach humosem, sandigem bis leicht schluffigem Oberboden. Darunter stehen lockere, schluffige Mittel- und Feinsande bis in eine Tiefe von ca. 0,60-0,85 m an. Der Unterboden wird aus halbfestem Geschiebemergel gebildet.

#### *Altlasten*

Der untersuchte Boden ist nicht belastet und wurde mit der Klasse Z0 nach LAGA eingestuft. Es besteht kein Altlastenverdacht.

### **Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Landschaftsplan bei 5-10 m unter Geländeoberfläche (GOF). Im Rahmen der Baugrunderkundungen konnte bis zu 7 m unter GOF kein Grundwasser erbohrt werden. Bei entsprechenden Witterungen ist mit Schichtenwasser zu rechnen, welches gegenüber flächigen Schadstoffeinträgen ungeschützt ist, d. h. es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit. Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Eggersdorf. Das auf Straßen und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### *Oberflächengewässer - Lakgraben*

An der südöstlichen Ecke des Plangebietes verläuft der Lakgraben als offenes Fließgewässer. Die Sohlhöhe liegt bei 52,40 m üNN. Die Wasserstandshöhe ist in der Regel gering. Gemäß Landschaftsplan besteht für diesen Graben die Gefahr des Nähr- und Schadstoffeintrags (v.a. durch Dünge- und Spritzmitteleinträge der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung).

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Gemäß Landschaftsplan ist das Ortsklima aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur und der starken Durchgrünung insgesamt positiv zu bewerten. Dem ackerbaulich genutzten Teil des Änderungsbereichs wird eine hohe Kaltluftproduktivität zugeschrieben. Für die angrenzenden Siedlungs- und Gewerbegebiete wird eine geringe Übererwärmungsintensität festgestellt. Die Lessingstraße weist eine klima- und immissionsökologisch mäßige Belastung, die

Bestandsbebauung des Änderungsbereichs eine geringe Belastung und die Ackerfläche eine Grundbelastung auf.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Biotopstruktur

Das durch den Änderungsbereich umfasste Gelände des Außenbereichs wird überwiegend durch intensiv genutzte Sandäcker mit ruderalen Säumen unterschiedlicher Ausprägung geprägt. Der Innenbereich besitzt zwei Einzelhandelsgebäude und eine großzügig ausgelegte Stellplatzanlage, die gepflastert ist und nur eine sehr spärliche Begrünung in den Randbereichen aufweist.

### Baum- und Biotopschutz

Geschützte Biotope kommen nicht vor. Von 13 vorkommenden Bäumen des bebauten Bereichs, sind 11 Bäume gemäß Baumschutzsatzung Petershagen/Eggersdorf geschützt. In der Nordostecke des Änderungsbereichs befindet sich eine kleine Baumgruppe, der nördliche Ruderalstreifen beinhaltet wenige kleinere Einzelbäume.

Im Zierrasen, der die Versickerungsmulde am östlichen Rand des Grundstücks Lessingstraße 6 bedeckt, kommt die Sand-Strohblume vor (*Helichrysum arenarium*), eine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.

## Besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung werden die Untersuchungen zur Brutvogel-, Reptilien- und Amphibienfauna aus dem Jahr 2016 herangezogen. Eine ausführliche Beschreibung der Kartier-Ergebnisse ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

### Avifauna

Zusammengefasst wurden folgende Brutvögel im Änderungsbereich und der direkten räumlichen Umgebung erfasst.

Brut- und Gastvögel im Änderungsbereich (\* ein relevantes Vorkommen außerhalb)

Art	RL Bbg 1)	RL D 1)	Anhang I VRL 2)	Schutz 3)	Status 4)	Anzahl Reviere
Amsel <i>Turdus merula</i>					N	
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>					N	
Elster <i>Pica pica</i>					N	
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V			B	1
Goldammer* <i>Emberiza citrinella</i>		V			B	1
Grünfink <i>Chloris chloris</i>					N	

Art	RL Bbg 1)	RL D 1)	Anhang I VRL 2)	Schutz 3)	Status 4)	Anzahl Reviere
Haussperling <i>Passer domesticus</i>		V			B	4
Nebelkrähe <i>Corvus cornix</i>					N	
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	3	3			N	
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>					N	
Star <i>Sturnus vulgaris</i>		3			N	
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	V				N	
<b>Gesamtartenzahl</b>						<b>12</b>
<b>Gesamtzahl Brutvögel</b>						<b>3</b>

1) nach RYSLAVY, MÄDLOW (2008) und GRÜNEBERG et al. (2015)

1 = vom Aussterben bedroht                      2 = stark gefährdet                      3 = gefährdet

R = extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion    V = Arten der Vorwarnliste

G = Gefährdung anzunehmen                      D = Daten defizitär

2) Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie

3) nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz:

§ = besonders geschützte Tierarten    §§ = streng geschützte Tierarten

4) B = Brutvogel    N = Nahrungsgast    D = Durchzügler

Neben den genannten Nahrungsgästen kommen in der direkten Umgebung noch weitverbreitete, an Gehölzbestände der Gärten, Parks und Wälder gebundene Arten wie Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) vor.

### Reptilien und Amphibien

Im Untersuchungsraum konnten weder Reptilien noch Amphibien nachgewiesen werden.

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange sind damit die Brutnachweise der Höhlenbrüter Haussperling (4 Brutpaare) und Feldsperling (1 Brutpaar) am Bestandsgebäude der Lesingstraße 5 von Relevanz. Im Falle einer Reviervlagerung könnte die südlich des Änderungsbereichs brütende Goldammer (*Emberiza citrinella*) ggf. betroffen sein.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des westlichen Änderungsbereichs ist von geringer Wertigkeit. Der bestehende Einzelhandelsstandort ist Teil einer inhomogenen Siedlungsstruktur, weist eine starke Versiegelung auf und wird von Kraftfahrzeugen befahren (Lärm- und Geruchsemissionen). Naturnahe, gliedernde Grünstrukturen sind kaum vorhanden. Die Flächen besitzen keine Aufenthaltsqualität. Einzig die vorhandene Blickbeziehung über die östliche Ackerfläche nach Eggersdorf, als ein von Siedlungsflächen umgebenes kulturlandschaftliches Relikt, ist positiv zu bewerten.

Das Landschaftsbild des östlichen Änderungsbereichs ist von mittlerer Wertigkeit. Auf dieser von Siedlungsflächen umgebenen Ackerfläche ist die ursprüngliche landschaftliche Eigenart noch erkennbar. Es bestehen weiträumige Blickbeziehungen, es fehlt aber an struktureller Vielfalt. Der naturferne, tiefliegende Lakgraben verläuft an der südöstlichen Grenze der Ackerfläche und weist keine grabenbegleitenden Gehölzstrukturen auf.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu verzeichnen.

### **Schutzgut Menschen**

#### *Siedlung, Gewerbe und Verkehr*

Der westliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird bereits als Einzelhandelsstandort genutzt, ist über die Lessingstraße erschlossen und fußläufig vom S-Bahnhof Petershagen-Nord erreichbar. Das Areal ist nördlich und südlich von Wohnbauflächen (lockere Einzelhausbebauung mit Gärten) und westlich von gemischten Bauflächen umgeben.

#### *Landwirtschaft*

Der Großteil des Änderungsbereichs ist un bebaut und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Böden haben gemäß Landschaftsplan eine geringe (Ackerzahlen < 28) bis mittlere Bedeutung (Ackerzahlen 28-40) für die landwirtschaftliche Produktion.

#### *Erholung*

Der Änderungsbereich besitzt nur eine geringfügige Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Bestandsbebauung besitzt keine Aufenthaltsqualitäten, die Landwirtschaftsflächen sind nicht durch einen Weg erschlossen. Der Ruderalstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen wird in Teilbereichen von benachbarten Anwohnern als Zierrasen gepflegt oder als Lagerfläche für Gartenabfälle genutzt.

#### *Menschliche Gesundheit*

Zu den bestehenden Lärm-Emittenten gehören vor allem der Kunden- und Lieferverkehr und die Anlagengeräusche des Gewerbebestandes sowie die westlich an das Plangebiet angrenzende Lessingstraße, die zum südwestlich gelegenen S-Bahnhof Petershagen-Nord mit Park+Ride Parkplatz und den Bahnlinien für S-Bahn, Regionalbahn und Güterverkehr führt und dort auf die Eggersdorfer Straße trifft.

## **9.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden Ausführungen fassen die Prognose des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans kurz zusammen. Sie fußen auf einer ausführlichen Prognose und Eingriffsbewertung des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 eine Neuversiegelung von ca. 0,56 ha vorbereitet. Entsiegelungspotenziale sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus werden Eingriffe durch Bodenabträge und Verfüllungen zur Herstellung eines Mulden-Rigolen-Systems für die Niederschlagsversickerung im Umfang von ca. 0,55 ha vorbereitet.

Für die vollständige Kompensation dieser Eingriffe in das Schutzgut Boden wird der östliche Teil der Grünfläche des Änderungsbereichs als Maßnahmenfläche benötigt. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen umfassen die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland sowie die Pflanzung von Obstgehölzen.

### **Schutzgut Wasser**

Die mögliche Neuversiegelung innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 erfordert die Versickerung/Verdunstung bzw. den Rückhalt anfallender Niederschläge über die belebte Bodenzone. Gemäß Entwässerungskonzept (2017) wird dafür die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems auf einer Fläche von ca. 0,55 ha und mit einer Einstauhöhe von ca. 0,4 m notwendig. Im Falle eines Starkregenereignisses wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Ableitung von 5l/s Wasser in den Lakgraben möglich. Das gesamte Regenwasser wird dem Naturhaushalt wieder zugeführt und zuvor über die belebte Bodenzone gefiltert. Damit verbleiben keine nachteiligen Wirkungen für das Schutzgut Wasser.

Die geplante Umwandlung des Ackers in Extensivgrünland innerhalb der Grünfläche reduziert zudem die Nähr- und Schadstoffeinträge in den Lakgraben und das Grundwasser (Schichtenwasser), was sich positiv auf die Wasserqualität auswirkt.

Es entstehen jedoch nachteilige Wechselwirkungen für das Schutzgut Boden durch die notwendigen Bodenabträge und Verfüllungen für die Versickerungsanlage, sodass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden notwendig werden (siehe oben).

### **Schutzgüter Klima / Luft**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird der Flächenverlust eines Kaltluftentstehungsgebietes (Ackerfläche) von ca. 0,56 ha durch Neuversiegelungen vorbereitet.

Durch die gewählte Baukörperstellung des Bebauungsplans bleibt der nächtliche Kaltluftzufluss in die Wohngebiete in eingeschränkter Form erhalten. Die Pflanzbindungen des Bebauungsplans sorgen zudem für eine umfangreiche Begrünung der Gebäude, Stellplätze sowie eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Begrünung der Grünfläche (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, lockere Obstbaumpflanzungen), sodass einer Übererwärmung des stark versiegelten Einzelhandelszentrums entgegengewirkt werden kann. Da die angrenzenden Wohngebiete keine klimatischen und lufthygienischen Belastungsgebiete, sondern stark durchgrünte Einzelhausbebauungen darstellen und auch die zukünftige Verkehrsentwicklung auf dem Standort in einem verträglichen Rahmen zunehmen wird, ist nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

### **Schutzgut Biotope**

Die Wertigkeiten des Biotopbestandes im Änderungsbereich sind als vergleichsweise gering einzuschätzen. Eingriffe in geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung können durch Ersatzpflanzungen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 kompensiert werden. Geschützte Biotope kommen nicht vor. Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 entstehen vor allem Verluste geringwertiger Biotope und eine Zunahme von Biotoptypen ohne Wertigkeit. Die Verluste können durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der Grünfläche des Änderungsbereichs kompensiert werden.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden auf der Grünfläche können sogar deutlich positive Wirkungen für das Schutzgut Biotope und damit die biologische Vielfalt im Änderungsbereich erzielt werden.

### **Schutzgut Tiere - besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG**

Besondere Belange des Artenschutzes sind im Falle eines Gebäudeabrisses des Gebäudes Lessingstraße 5 betroffen, sodass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von artgerechten Nisthilfen für insgesamt 5 Brutpaare der im Kapitel 9.2.1 genannten Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling) zu schaffen sind. Darüber hinaus können Störungen betroffener Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit oder die Tötung von Individuen vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksamen Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Vegetationsbeseitigung, Gebäudeabriss) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Die vorgesehenen Maßnahmen für die Grünfläche wirken sich einerseits positiv auf die Fauna aus, die biologische Vielfalt wird erhöht. Durch die Erweiterung des Gewerbestandortes und die Erschließung der Grünfläche werden aber auch Störwirkungen erzeugt, die eine Ansiedlung empfindlicher Arten verhindern können.

### **Schutzgut Landschaft**

Mit der Vergrößerung der Sonderbaufläche SO 1 im FNP-Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes in Folge einer Erhöhung der baulichen Dichte, der Errichtung von Gebäuden größerer Dimensionierung und der Einschränkung von Blickbeziehungen ermöglicht.

Durch Pflanzbindungen des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ kann für die Sonderbaufläche SO 1 des FNP-Änderungsbereichs eine anspruchsvolle Begrünung und damit die Minderung von Beeinträchtigungen erreicht werden. Das Landschaftsbild der östlich angrenzenden Grünfläche wird durch die vorgesehene Umwandlung von Acker in Grünland und die Pflanzung optisch wirksamer Gehölze neu gestaltet und ermöglicht eine Einbindung des Einzelhandelszentrums in das umgebende Landschafts- und Ortsbild. Die weiträumigen Blickbeziehungen bleiben im Bereich der Grünfläche erhalten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereichs kommen keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vor. Nachteilige Wirkungen sind damit auszuschließen.

## Schutzgut Menschen

### *Menschliche Gesundheit*

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation der Sonderbaufläche SO 1 und der Umgebung und auf die Schallausbreitungen in die benachbarten Wohngebiete können auf Ebene des Bebauungsplans Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie durch organisatorische Maßnahmen wirksam gemindert werden (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“).

### *Landwirtschaft*

Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 und die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche in eine Grünfläche geht ackerbauliche Nutzfläche von geringer bis mittlerer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Gleichzeitig wird eine Nutzung als Extensivgrünland/Obstwiese möglich. Da es sich um eine Landwirtschaftsfläche in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand handelt, werden die nachteiligen Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt. Mit der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes an zentraler Stelle der Gemeinde (Außenbereich im Innenbereich), fußläufig erreichbar vom S-Bahnhof Petershagen-Nord, wird ein flächensparendes Bauen mit einer gemeinsamen Erschließung möglich. Die Ortsmitte wird gestärkt, die mögliche Abwanderung des Einzelhandels auf landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage wird verhindert.

### *Erholung*

Gegenwärtig besitzt das Plangebiet nur eine geringfügige Bedeutung für die Erholung. Über die Darstellung einer Grünfläche wird ein Erholungswert geschaffen, der über eine geplante Wegeverbindung von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 1932, „Am Giebelpfuhl“ (Anschluss Wilhelm-Busch-Straße) eine zusätzliche Aufwertung erfährt. Diese Wegeverbindung soll in einem nachgeordneten, gesonderten Verfahren umgesetzt werden.

## 9.2.3 Wechselwirkungen

Entscheidungsrelevante Umweltauswirkungen, z.B. durch sich nachteilig verstärkende Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter, sind dadurch gegeben, dass für Neuversiegelungen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 auf Ebene des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ ein Entwässerungskonzept umzusetzen ist. Um eine weitgehende Versickerung/Verdunstung der anfallenden Niederschläge der Sonderbaufläche SO 1 bei Umsetzung der Planung zu gewährleisten und nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser wirksam mindern zu können, wird gemäß des o.g. Entwässerungskonzepts die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems auf ca. 5.450 m<sup>2</sup> Fläche notwendig (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“). Das verstärkt wiederum die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da zusätzlich zur Neuversiegelung umfangreiche Bodenabträge und Verfüllungen notwendig werden. Gleichzeitig wird dadurch zusätzliche Kompensationsfläche in Form von Landwirtschaftsfläche benötigt.

Diese Wechselwirkungen sind als nachteilig zu bewerten, eine Erheblichkeit ist jedoch nicht festzustellen, da die Eingriffe in das Schutzgut Boden zwar nicht innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 aber auf der östlich angrenzenden Grünfläche vollständig kompensiert werden können.

Zudem sind die im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans feststellbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt in ihrer Wirkintensität insoweit begrenzt, da ein Teil des Plangebiets bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird, stark versiegelt ist und nur eine geringe Durchgrünung aufweist. Es existieren weder besonders wertvolle Biotopstrukturen, noch sind artenschutzrechtlich in ihrem Bestand gefährdete Tierarten betroffen. Auch die landwirtschaftlich genutzten Sandböden weisen nur eine geringe bis mittlere Produktivität auf.

Mit der Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 wird zudem ein flächensparendes Bauen möglich, das zu einer Verbesserung der Nahversorgung führt und eine funktionale Stärkung der Ortsmitte ermöglicht.

Die vorgesehenen, naturschutzfachlich hochwertigen Maßnahmen für die Grünfläche dienen nicht nur der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Biotop und Landschaftsbild. Sie erzeugen zusätzlich positive Wirkungen für die biologische Vielfalt, verbessern das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft in diesem Teilbereich und reduzieren die Nähr- und Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser. Ein Teil der Ziele und Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans wird umgesetzt.

#### **9.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung / Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es zumindest kurz- bis mittelfristig bei der Erhaltung des Status quo. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf dem Standort sowie die ackerbauliche Nutzung werden weiter betrieben.

Die Ziele der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, das Umfeld des S-Bahnhofs als zentralen Bereich der Gemeinde zu stärken und einen modernen Einkaufsstandort mit einem vielfältigen Warenangebot verschiedener Märkte, inklusive einer gemeinsamen Erschließung zu schaffen (Nutzung von Synergieeffekten), wären damit aber nicht umsetzbar.

#### **9.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen mit Kompensationsbedarf**

Wie dargelegt, lässt die Flächennutzungsplan-Änderung Vorhaben zu, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen können. Der nachgeordnete Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ sieht zusammengefasst folgende Maßnahmen vor:

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Bauzeitenregelungen für den Artenschutz getroffen und die Freihaltung des östlichen Teilbereichs der Grünfläche von Bodenauf- und Bodenabträgen festgelegt.



Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung umfassen:

- die Baukörperstellung im Sondergebiet,
- die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen (Fläche mit Gehrecht),
- die Versickerung/Verdunstung bzw. den Rückhalt von Niederschlägen,
- Schallschutzmaßnahmen,
- die Eingrünung des Standortes: Fassadenbegrünung, Begrünung Sichtschutz, Gehölzpflanzungen
- gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung,
- Begrünungsmaßnahmen auch zur Minderung der Erwärmung durch Neuversiegelungen.

Die Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Sondergebietes und auf der Grünfläche des Änderungsbereichs umfassen:

- Pflanzbindungen im Sondergebiet und einem Teil der Grünfläche, wie Regelungen des Grünflächenanteils, Obstbaumpflanzungen, Pflanzung von Sträuchern und bodendeckenden Stauden, Anlage naturnaher Wiesen und Krautsäume und einer Mulde mit Arten feuchter/wechselfeuchter Standorte,
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz (Schaffen von Ersatzhabitaten),
- die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit Anlage einer Obstwiese im östlichen Teilbereich der Grünfläche.

Damit können die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vollständig im Änderungsbereich kompensiert werden.

### **9.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Planungsalternative für die Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 und die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche in eine Grünfläche wurde der Erhalt des Status quo in der Lessingstraße bei gleichzeitigem Umbau und der Erweiterung des Edeka Reichelt Marktes in der Hermannstraße bzw. auf dem Flurstück 1945 an der Eggersdorfer Straße direkt südlich des S-Bahnhofs Petershagen Nord geprüft. Aufgrund nicht vorhandener Flächenreserven für eine Markterweiterung, damit verbundenen Stellplatzengpässen und einer möglichen Verschlechterung der Verkehrssituation wurde der Ansatz nicht weiter verfolgt.

Damit die Einzelhandelsnutzung zur Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde im Umfeld des S-Bahnhofs Petershagen-Nord auch zukünftig gesichert ist und eine Abwanderung des Edeka-Marktes in z.B. nicht integrierte Siedlungsrandlagen verhindert wird, ist eine Umsiedlung des Edeka-Marktes an den derzeit bestehenden Einzelhandelsstandort in der Lessingstraße planerisch gewünscht.

Nur so sind die Ziele der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, das Umfeld des S-Bahnhofs als zentralen Bereich der Gemeinde zu stärken und einen modernen Einkaufsstandort mit

einem vielfältigen Warenangebot verschiedener Märkte, inklusive einer gemeinsamen Erschließung zu schaffen (Nutzung von Synergieeffekten), erreichbar.

### 9.3 Zusätzliche Angaben

#### 9.3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung herangezogen:

- flächendeckende Biotoptypenkartierung nach der aktuellen Biotoptypenliste des Landes Brandenburg: für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lesingstraße“ im März 2016, Ergänzung im November 2017; für die externe Maßnahmenfläche (östlicher Teil der Grünfläche des Änderungsbereichs) im September 2017,
- Untersuchungen zur Brutvogel-, Reptilien- und Amphibienfauna für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Umgebung (FNP-Änderungsbereich und angrenzende Strukturen) zwischen März und Juni 2016,
- Verkehrsgutachten und Schalltechnisches Gutachten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH 2018),
- Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Noack 2017),
- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft Fischer mbH 2015).

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung maßgeblich eingeschränkt haben.

### 9.4 Zusammenfassung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung umweltrelevanter Belange für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans zusammengefasst. Wie die Umweltprüfung selbst, gliedert sich die Zusammenfassung in die zu betrachtenden Schutzgüter.

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung im Vergleich zum Status-Quo und wird für den Änderungsbereich als aggregierte Bewertung in folgende Wertigkeiten eingeordnet:

- starke Auswirkungen
- mittlere Auswirkungen
- geringe Auswirkungen
- 0 keine verbleibenden Auswirkungen
- + Verbesserung der derzeitigen Situation

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung gesamt
-------------	---------------------------	---------------------

Boden / Altlasten	<p>Innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und einem Teilbereich der Grünfläche werden Eingriffe durch Neuversiegelungen von ca.0,56 ha und durch Bodenabträge und Verfüllungen zur Herstellung einer Versickerungsanlage von ca. 0,55 ha vorbereitet.</p> <p>Es sind keine Entsiegelungsmaßnahmen in der Gemeinde vorhanden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann durch Aufwertungsmaßnahmen auf der Grünfläche des Änderungsbereichs erreicht werden, wobei die gesamte Fläche benötigt wird.</p>	0
Wasser	<p>Die Neuversiegelung der Sonderbaufläche SO 1 erfordert die Versickerung/Verdunstung von Niederschlägen über die belebte Bodenzone eines Mulden-Rigolen-Systems innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und dem westlichen Teil der Grünfläche des Änderungsbereichs, da nur eine begrenzte Einleitmenge in den Lakgraben möglich ist. Das Regenwasser wird dem Naturhaushalt wieder zugeführt.</p> <p>Die vorgesehene Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf der Grünfläche reduziert Nähr- und Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser.</p> <p>Eine vollständige Minderung bzw. Kompensation der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird möglich.</p>	0
Klima und Luft	<p>Mit der Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 werden eine hohe Neuversiegelung und Flächenverluste eines Kaltluftentstehungsgebietes (Ackerfläche) vorbereitet.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen können durch die Baukörperstellung und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und der angrenzenden Grünfläche vollständig gemindert bzw. kompensiert werden.</p>	0
Biotope	<p>Der Verlust von Biotopflächen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 kann durch Aufwertungsmaßnahmen auf einem Teilbereich der angrenzenden Grünfläche vollständig kompensiert werden.</p> <p>Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden auf der gesamten Grünfläche entsteht eine deutliche Aufwertung für die Biotope und die biologische Vielfalt im Änderungsbereich.</p>	+
Besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG	<p>Durch die Festlegung von Bauzeitenregelungen und das Anbringen von Niststätten können Beeinträchtigungen der Brutvögel vermieden bzw. vorgezogen ausgeglichen werden.</p>	0
Landschaft	<p>innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 entstehen visuelle Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung mit Neubauten größerer Dimension und einer Erweiterung der Stellplatzanlage.</p> <p>Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und auf der östlich angrenzenden Grünfläche wird eine Minderung der Beeinträchtigungen erzielt. Das Landschaftsbild der Grünfläche wird neu gestaltet. Dadurch erhält die Sonderbaufläche SO 1 eine Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild der Umgebung.</p>	0
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich zu verzeichnen.</p>	0
Menschen	<p><i>Menschliche Gesundheit</i></p> <p>Es verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, sofern die vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden.</p> <p><i>Landwirtschaft</i></p> <p>Ackerbaulich genutzte Fläche wird versiegelt und in Extensivgrünland mit Obstwiese umgewandelt.</p> <p>Da es sich um eine Landwirtschaftsfläche in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand handelt, werden die nachteiligen Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt. Mit der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes an zentraler Stelle des Ortes (Außenbereich im Innenbereich), fußläufig erreichbar vom S-Bahnhof Petershagen-Nord, wird ein flächensparendes Bauen mit einer gemeinsamen Erschließung möglich. Die Ortsmitte wird gestärkt, die mögliche Abwanderung des Einzelhandels auf landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage wird verhindert.</p> <p><i>Erholung</i></p>	0

	Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft im Bereich der Grünfläche und der Sonderbaufläche (Wegeverbindung, Pflanzung optisch wirksamer Gehölze).	
Wechselwirkungen	<p>Relevante Wechselwirkungen entstehen durch die Neuversiegelungen des Bodens, welche die Herstellung einer Versickerungsanlage erfordern. Dadurch erfolgen weitere Eingriffe durch Bodenabträge und Auffüllungen, die zusätzliche Landwirtschaftsfläche für Kompensationsmaßnahmen beanspruchen.</p> <p>Die Wirkintensitäten sind insgesamt begrenzt. Durch die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Ortsmitte kann ein flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Durch die direkt angrenzende Grünfläche zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter vollständig kompensiert werden. Für die biologische Vielfalt, den Erholungswert der Landschaft und die Nahversorgung der Menschen können deutliche Aufwertungen erzielt werden.</p>	0

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führt. Diese Auswirkungen können durch Maßnahmen auf der östlich angrenzenden Grünfläche kompensiert werden. Die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche in eine Grünfläche erzeugt zwar zusätzliche Verluste ackerbaulich genutzter Fläche, es entsteht aber Extensivgrünland als Obstwiese und es werden in diesem Teilbereich Aufwertungsmaßnahmen für die biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, die Erholung und die Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers möglich. Zudem wird die Nahversorgung für die Bewohner der Gemeinde in zentraler Lage, fußläufig vom S-Bahnhof Petershagen-Nord erreichbar, verbessert. Ein vorhandener Einzelhandelsstandort wird erweitert, sodass die Erschließung gesichert und flächensparendes Bauen in der Ortsmitte möglich wird. Eine mögliche Abwanderung des Einzelhandels in die Randbereiche der Gemeinde wird verhindert.

Gleichzeitig wird ein Teil der Ziele und Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans (2012) umgesetzt: Teile des Änderungsbereichs werden als Kompensationsfläche genutzt, es erfolgt die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und die Pflanzung optisch wirksamer Gehölze. Die innerörtliche Freifläche wird zwar insgesamt reduziert, die vorgesehenen Maßnahmen sorgen aber für eine erhebliche Aufwertung und langfristige Sicherung der verbleibenden Freifläche.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“. Sofern die vorgesehenen Maßnahmen des Bebauungsplans innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und der angrenzenden Grünfläche umgesetzt werden, steht einer Änderung des Flächennutzungsplans aus umweltplanerischer Sicht nichts entgegen.

## **10 Verfahren**

### **10.1 Ablauf**

#### **10.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.12.2015 im Amtsblatt Nr. 01/2016 der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf veröffentlicht.

Der Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit der Beschreibung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Zeit vom 18. Januar 2016 bis einschließlich 29. Januar 2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 01/2016 am 30. Dezember 2015 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden.

Zusätzlich fand am 19. Januar 2016 in der Aula der FAW-Schule, Eggersdorfer Straße 91, eine Informationsveranstaltung statt, im Rahmen derer sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und äußern konnte.

An der Informationsveranstaltung nahmen 22 interessierte Bürger und Bürgerinnen teil. 12 Bürger äußerten sich zum Planvorhaben. Fragen und Anregungen kamen zu den Themen Investitionsvolumen, Realisierungszeitraum, Größe des Vollversorgers und Betreiber der Fachmärkte, Erschließung, Mitarbeiterstellplätze, Anlieferung, Öffnungs- bzw. Betriebszeiten, Zusammenhang der drei am Standort geplanten Bauvorhaben, Planungsalternativen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 20 Stellungnahmen ein. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, deren Inhalt in zehn bzw. vier Stellungnahmen identisch kopiert wurde. Somit gingen insgesamt sechs Stellungnahmen unterschiedlichen Inhalts ein.

Die schriftlich eingegangenen Anregungen und Hinweise zu den beiden Planungen betrafen vor allem die Themen Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, Eignung des Standortes/ Alternativstandorte, Verkehr und Erschließung, sowie umweltrelevante Themen wie Licht-, Lärm-/Schallemissionen in den angrenzenden Wohngebieten, Umgang mit den vorhandenen Grünstrukturen (Ackerflächen).

#### **10.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Mit Schreiben vom 14.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden von den Zielen der Bauleitplanungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Zuge dieser Anfrage gingen 12 Stellungnahmen ein. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich 29.01.2016 eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 9 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie drei Nachbargemeinden. Es gingen keine Stellungnahmen außerhalb der Frist ein. 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden hatten keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinde gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten sich nicht zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Die schriftlich eingegangenen Anregungen und Hinweise betrafen vor allem Themen, die auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ relevante Änderungen und Ergänzungen nach sich zogen. Es wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen:

Aufgrund des weiteren Planungsfortschritts erfolgte eine Überarbeitung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Themen wurden bei der Überarbeitung der Planung geprüft. Die genannten Themen betrafen Themen, die auf der Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ in die Planung eingeflossen sind. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **10.1.3 Änderungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in Ihrer Sitzung am 16.06.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“, OT Petershagen im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 01.07.2016 im Amtsblatt Nr. 07/2016 der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf veröffentlicht.

Das Baugesetzbuch wurde am 03. November 2017 neu bekannt gemacht (BGBl. I S. 3634). Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245 c Abs. 1 BauGB wird dieses Verfahren jedoch nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die Inkraft waren, als das Verfahren förmlich eingeleitet wurde. Angewendet wird weiterhin das BauGB, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde.

#### Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte eine Überarbeitung und Fortschreibung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Aufgrund der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes wurde ersichtlich, dass die gesamten Grundstücksflächen bis zum Lakgra-

ben für die Kompensation des Eingriffs benötigt werden. Es erfolgte eine entsprechende Erweiterung des Änderungsbereiches.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurden ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Dessen Ergebnisse sind im Kapitel 9 Umweltbericht enthalten. Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe können nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplans ausgeglichen werden. Auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Teil des Flurstückes 1932, Flur 2, Gemarkung Petershagen werden deshalb über den städtebaulichen Vertrag externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Aufgrund der Darstellung dieser Flächen als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf erfolgte eine Erweiterung des Änderungsbereichs um die Flächen für die externen Kompensationsmaßnahmen. Diese werden zukünftig als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **10.1.4 Informelle Bürgerversammlung zur überarbeiteten Planung**

Zusätzlich zu den formellen Verfahrensschritten fand am 11. Januar 2018 in der Giebelseehalle, Elbestraße 1, eine Informationsveranstaltung statt, im Rahmen derer sich die Öffentlichkeit über das seit der frühzeitigen Beteiligung überarbeitete städtebauliche Konzept sowie die daraus resultierenden, geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung informieren und äußern konnte.

An der Informationsveranstaltung nahmen 50 interessierte Bürger und Bürgerinnen teil. Fragen und Anregungen kamen, die Flächennutzungsplanänderung betreffend, zur langfristigen Sicherung der geplanten Darstellung der östlichen Flächen als Grünfläche.

Das Protokoll der Bürgerversammlung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

#### **10.1.5 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 37 Behörden und 4 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom 02. Februar 2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich 07. März 2018 eingeräumt. Mit Schreiben vom 26. Februar wurde die Frist bis zum 09. März 2018 verlängert. Dem Landkreis wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 13. März 2018 und der Telekom bis zum 16. März 2018 gewährt.

Insgesamt äußerten sich 22 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie Nachbargemeinden, 2 Stellungnahmen gingen außerhalb der Frist ein. Davon hatten 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinde gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 19 Be-

hörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten sich nicht zur Änderung des Flächennutzungsplans. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

#### Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

Die schriftlich eingegangenen Anregungen und Hinweise betrafen vor allem die Themen Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen (Thema großflächiger Einzelhandel), Lärmschutz, Anzeigepflichten, Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, Abfallentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und Gewässerschutz, Inanspruchnahme von Agrarflächen.

Es erfolgten redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und in der Begründung:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung
- Ergänzung der Legende um die Darstellung „Gemischte Bauflächen“
- Streichung der Ausführungen zum Regionalplan Oderland-Spree – Zentralörtliche Gliederung. Seit Rechtswirksamkeit des LEP B-B ist dieser Regionalplan nicht mehr gültig.
- Ergänzung eines Hinweises zur Lage des Änderungsgebiets innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf in der Begründung
- Korrektur der Angaben zum „Einzelhandelskonzept zur Festlegung von Versorgungsbe-  
reichen (Stadtzentrum und Stadtteilzentren) für Nahversorger (Lebensmittel- und Getränk-  
emärkte) in der Stadt Strausberg“ in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

#### **10.1.6 Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **10.1.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat am 21.06.2018 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit seiner Begründung wurde in der Zeit vom 10. Juli 2018 bis einschließlich 17. August 2018 öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 07/2018 am 02.07.2018 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Im Rahmen der Beteiligung gingen sechs Bürger- und acht Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein.

#### Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen:



Die schriftlich eingegangenen Anregungen und Hinweise betrafen vor allem die umweltrelevanten Themen wie Licht- und Schallemissionen in den angrenzenden Wohngebieten und die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zudem wurden Hinweise zu Verkehr und Erschließung sowie zur Ausführungsplanung des Entwässerungskonzepts, zum Datenschutz, zur Sicherung der Umsetzung der Inhalte des städtebaulichen Vertrags und den Ergebnissen der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, zur Eignung des Standortes/ Alternativstandorte sowie der Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen gegeben.

#### Ergebnis:

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung genannten Themen wurden in der Abwägung mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen: Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen wurde geprüft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihren Stellungnahmen vom 20.01.2016, 01.03.2018 sowie 27.07.2018 Vorgaben für den Bebauungsplan gemacht, durch deren Einhaltung das Vorhaben im Einklang mit den übergeordneten Planungen steht. Die Vorgaben betrafen v.a. die Größe der Verkaufsfläche sowie Vorgaben zu den zulässigen Sortimenten. Diese waren bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.
- Die im Zuge des Verfahrens erstellte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse ist sowohl in Bezug auf den Untersuchungsumfang, den Detaillierungsgrad als auch der Ergebnisse vollumfänglich für die Bewertung des Vorhabens verwertbar.
- Standort: Bereits bei der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Standortalternativen geprüft. Im Ergebnis wurde die Planung in der Lessingstraße als günstigster Standort fortgeführt.

Folgende Themen, die nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes regelbar sind, wurden in der Abwägung dennoch grundsätzlich mit erörtert. Im Folgenden wurde jeweils darauf hingewiesen, dass die Themen nicht auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes regelbar sind und auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ verwiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ausführlich auf die jeweils angesprochenen Themen eingegangen.

- Im Zuge des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt wurden. Aus dem Gutachten resultierende Maßnahmen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 20, Regelungen im städtebaulichen Vertrag) waren bereits im Entwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Das Gutachten wurde im Zuge der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB zur Verfügung gestellt. Zudem wird im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens eine erneute Überprüfung auf Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm erfolgen. Dieser Prüfung liegen dann jeweils konkrete Baugenehmigungs-Planungen zugrunde. Falls erforderlich, werden im Zuge der Baugenehmigung entsprechende Auflagen zur Beschränkung der Schallausbreitung an den jeweiligen Bauherren gemacht. Bzgl. der Lichtemissionen werden Regelungen dazu in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, da deren Festsetzung im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich ist.

- Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zusammengefasst. Im Ergebnis ist bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ festgesetzt wurden, eine umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Lessingstraße möglich.
- Die im Zuge des zum im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ erstellte verkehrstechnische Untersuchung wurde von den Vertretern der Gemeinde geprüft und im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit ausgelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt (siehe Kapitel B.II Städtebauliches Konzept, Erschließung). Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das heißt auch, dass ein stabiler Verkehrszustand gewährleistet bleibt. Das Kapitel B.II der Begründung zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage dahingehend redaktionell ergänzt, dass durch das Vorhaben kein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ausgelöst wird. Die zuständigen Träger wurden in den Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB um eine Stellungnahme gebeten und haben keine dahingehenden Forderungen gestellt.
- Regelungen zur konkreten Ausführung des Entwässerungskonzepts erfolgen auf Ebene des städtebaulichen Vertrags. Die in den Stellungnahmen zur förmlichen Bürgerbeteiligung genannten Punkte wurden bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.01.2018 genannt (siehe Protokoll im Anhang) und sind in die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ mit eingeflossen. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Seine Inhalte werden durch die Gemeindevertreter vor Satzungsbeschluss auf Übereinstimmung mit den Aussagen der Verfahrensunterlagen geprüft.
- Datenschutz: Im Lageplan zum Entwässerungskonzept wurden versehentlich persönliche Daten aufgeführt. Die persönlichen Daten wurden entfernt und der betreffende Lageplan wurde zeitnah ausgetauscht. Aufgrund europarechtlicher Vorgaben bestimmt § 3 BauGB zulässigerweise einen grundsätzlichen Vorrang der Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem Datenschutz (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 13. Auflage, § 3 Abs. 5 m.w.N.). Das betrifft insbesondere die umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, die öffentlich ausgelegt werden müssen, wenn sie für die Bauleitplanung erheblich sind. Dazu gehört auch ein Entwässerungskonzept (VGH Mannheim, 20.09.2010- 8 S 2801/08, Rn. 41). Selbst wenn man dem Interesse der Nachbareigentümer, nur in anonymisierter Form im Entwässerungsplan der öffentlichen Auslegung genannt zu werden, Vorrang einräumt gegenüber dem Offenlegungsinteresse, wäre fehlerhafte Eigentümergebenisse für das weitere Planverfahren rechtlich unbeachtlich. Der allgemeine verfahrensrechtliche Grundsatz, dass Verfahrensfehler, die sich nicht auf die Entscheidung in der Sache auswirken können, unbeachtlich sind (§ 46 VwVfG), hat für das Bauleitplanverfahren in § 214 spezialgesetzliche Ausprägung erfahren. Danach sind Beteiligungsfehler nur dann beachtlich, wenn sie in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 aufgeführt sind. Dort sind, soweit hier relevant, Vorschriften zur Art und Weise der Bekanntmachung und Umfang und Dauer der Auslegung aufgeführt. Eine etwa datenschutzwidrige Eigentümergebenisse wurde vom Gesetzgeber nicht zu den beachtlichen Verfahrensfehlern gerechnet. Etwaige Verstöße gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen wirken sich daher nicht auf die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes aus (Schrödter, in: Schrödter, BauGB, Kommentar, 8. Auflage, 2011, § 3 Rn. 21 m.w.N.).

## 10.2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017;

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

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29. September 2017 bzw. 01. April 2018;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]);

Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (**Baumschutzsatzung**) vom 23. April 2015, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 15. November 2015; Lesefassung, Rechtsstand 01. Januar 2016 (Beschlussfassung der Baumschutzsatzung: 23. April 2015, Bürgerentscheid zum Erlass der 1. Änderungssatzung: 15. November 2015);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29. Juli 2017;

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28. Januar 2018;

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28);

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29. Juli 2017;

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [09], S. 215);

**Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf** vom 15. November 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 30], S 497).

## 11 Anhang

### 11.1 Anlage 1: Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“

Datum: 11. Januar 2018 von 19:00 bis 22:00 Uhr

Ort: Vereinsraum der Giebelseehalle, Elbestraße 1; 15370 Petershagen/Eggersdorf

Teilnehmer	
Büro/ Einrichtung	Name
Gemeindeverwaltung	Frau Schiene, Bauamtsleiterin Frau Jakob Herr Schubert
EDEKA	Herr Schwer
GP Planwerk GmbH	Herr Reibetanz Frau Fahrenholtz
bgmr Landschaftsarchitekten GmbH	Frau Mohren
Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH	Herr Jakob
Ingenieurbüro Noack	Herr Noack

Anwesende Bürger: ca. 50

## Begrüßung und Einleitung

Frau Schiene begrüßt die Anwesenden und erläutert kurz den Verfahrensstand. Nach der Erstellung des Vorentwurfs erfolgten längere Vorgänge zur Klärung der Flächenverfügbarkeit sowie zur Akquise eines Betreibers für den geplanten Fachmarkt. Zudem erfolgte die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts.

Mit dem nun vorliegenden Stand des Bebauungsplans wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss daran erfolgt die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Frau Schiene erklärt, dass mehrere Themenblöcke vorgestellt werden, nach denen jeweils die Möglichkeit für Rückfragen besteht.

Sie erläutert, kurz die Planungshistorie und geht auf die Vereinbarkeit der Planung mit dem Leitbild 2020 der Gemeinde ein.

*Anm.: um Dopplungen zu vermeiden werden die diskutierten Sachverhalte zu Themenbereichen zusammengefasst.*

## Themenbereich: Städtebauliches Konzept

Im Anschluss erläutert Frau Schiene das überarbeitete städtebauliche Konzept. Es sind insgesamt vier Baukörper geplant: Im vorderen Bereich an der Lessingstraße soll das Gebäude der Sparkasse/von Kik abgerissen und in der Bauflucht der Lessingstraße neu errichtet werden. In diesem Zuge ist nun die Verlagerung des Kik-Textilmarktes in ein eigenes Gebäude geplant. Das Sparkassengebäude ist eingeschossig geplant und erhält zwei ergänzende Flächen für kleinere Gewerbeeinheiten. Der Netto-Markt bleibt bestehen und erhält über die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit der baulichen Erweiterung.

Der Edeka-Baukörper soll mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> im rückwärtigen, nordöstlichen Bereich des Gebietes errichtet werden. Im südlichen Teil des Edeka-Baukörpers ist die Anlieferung geplant. Um die Schallausbreitungen zu vermindern, wird diese eingehaust ausgeführt. Westlich an den Edeka-Markt anschließend ist der neue Baukörper des Kik-Textilmarktes geplant, in dem auch Flächen für ein Lotto-Geschäft vorgesehen sind. Zwischen den Gebäuden wird eine gemeinsame Stellplatzanlage errichtet und einheitlich gestaltet. Der bereits im vorherigen Konzept vorgeschlagene Weg an der südlichen Grundstücksgrenze ist weiterhin Bestandteil der Planung. Ebenso wie der Hauptfußweg, der von der Lessingstraße kommend südlich des Netto-Marktes verläuft und zum Haupteingang des Edeka-Marktes führt.

Die maximalen Gebäudehöhen im gesamten Plangebiet sollen auf 7,5 m über der Geländeoberfläche festgesetzt werden. Für die Anlieferung des Edeka-Marktes wird nur eine

Höhe von maximal 5,5 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

Zudem sind Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von begrünten Mulden-Rigolen-Flächen in den nördlichen und südlichen Randbereichen geplant, die im östlichen Teil zu einer größeren Fläche zusammengeführt werden. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt sowohl auf der Ebene des Bebauungsplans als auch über den städtebaulichen Vertrag.

Die Eingrünung des Vorhabens erfolgt über verschiedenste Pflanzmaßnahmen. Unter anderem erfolgen die Pflanzung einer Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze und die Anlage einer Streuobstwiese auf der östlich des Edeka-Marktes gelegenen Fläche. Die Gebäude des Edeka-Marktes samt Anlieferung sowie des Kik-Textilmarktes sollen durch Fassadenbegrünung bzw. durch die Pflanzung von Sträuchern eingegrünt werden. Näheres hierzu erfolgt in der Vorstellung des Landschaftsplanerischen Konzepts durch Frau Mohren.

#### Fragerunde

*Wie werden die Einkaufsmöglichkeiten während der (Um-)Bauphase gesichert?*

Herr Schwer erklärt, dass der Edeka an der Hermannstraße erst dann schließen wird, wenn der neue Markt errichtet ist. Das Sparkassengebäude wird auch erst dann abgerissen, wenn das neue Gebäude für den Kik-Textilmarkt fertig gestellt ist. Lediglich für die Sparkasse wird es eine Zwischenlösung geben: Auf dem Grundstück wird ein Containergebäude für die Dauer der Bauarbeiten aufgestellt, in dem der Betrieb weiter erfolgen kann. So können Einschränkungen für die Kunden vermieden bzw. minimiert werden. Für den Netto-Markt liegen derzeit keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es einen Umbau unter laufendem Betrieb geben wird.

*Geplante Verkaufsfläche (im Vergleich zum Bestandsmarkt und zum Standort in Straußberg):*

- Edeka Hermannstraße Bestand: 1.055 m<sup>2</sup> VK zzgl. der kleinteiligen Shops
- Edeka Strausberg: 3.400 m<sup>2</sup> VK
- Planung Lessingstraße: 2.500 m<sup>2</sup> VK

*Zeitplan/ Ziel Fertigstellung des Marktes:*

- Vor der Sommerpause 2018 (Juli) soll der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit könnte dann in der 2. Jahreshälfte durchgeführt werden.
- Die Beschlussfassung zur Abwägung der Stellungnahmen aus dem FNP-Änderungsverfahren sowie dem Bebauungsplanverfahren könnte dann etwa Anfang 2019 erfolgen.
- Die Eröffnung des Marktes könnte laut Herrn Schwer, je nach Ablauf des Verfahrens, frühestens im Spätsommer/ Herbst 2019 sein. Frau Schiene betrachtet dies

als sehr optimistisch.
<p><i>Wegfall der Planung des Drogeriemarktes aus der Vorentwurfsplanung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herr Schwer führt aus, dass sowohl ‚dm‘ als auch ‚Rossmann‘ als Betreiber angefragt wurden. ‚dm‘ hat in Strausberg und Fredersdorf Filialen. Eine weitere Filiale in Petershagen ist nicht gewünscht, da dann keine der drei Filialen wirtschaftlich betrieben werden kann.</li> <li>- ‚Rossmann‘ hatte bereits einen Mietvertrag für einen Markt in Fredersdorf unterschrieben und ebenfalls kein Interesse an einer Filiale in Petershagen.</li> </ul>
<p><i>Gebäudehöhen: 7,5 m für ein Vollgeschoss?</i></p> <p>Es besteht die Frage, wie sich Höhen von bis zu 7,5 m über Geländeoberfläche bei einer geplanten eingeschossigen Bebauung ergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frau Schiene erläutert, dass die Höhen die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.</li> <li>- Herr Schwer weist auf die erforderlichen Raumhöhen, die geplante offene Deckenkonstruktion und den bei der Überspannung notwendigen Deckenaufbau hin. bitte technische Erklärung ergänzen</li> </ul>
<b>Themenbereich: Entwässerung</b>
<p>Herr Noack vom Ingenieurbüro Noack erläutert, wie das anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Grundsätzlich weist der Untergrund eine eher geringe Versickerungsfähigkeit auf. Es wurden drei Varianten der Niederschlagsentwässerung geprüft (1) Mulde-Rigole mit Überlauf, 2) Regenrückhaltung mit zeitverzögertem Ablauf, 3) Retentionsdach mit zeitverzögertem Ablauf. Für das Vorhaben soll als Vorzugsvariante die Variante 1, das Mulden-Rigolen-System mit Notüberlauf in den Lakgraben umgesetzt werden. Hierfür werden am nördlichen und südlichen Plangebietsrand jeweils zwei Mulden-Rigolen-Streifen angelegt, die in der östlich geplanten Grünfläche zu einer großen Fläche zusammengeführt werden. Nur im Falle eines Starkregenereignisses wird ein gedrosselter Überlauf in den Lakgraben erforderlich (5l/s). Die Mulden sind mit einer Einstautiefe von maximal 0,3 m geplant. Bei der Planung des Entwässerungssystems sind die örtlichen Höhenverhältnisse (tiefster Punkt im Westen, höchster Punkt im Osten) zu berücksichtigen.</p>
<u>Fragerunde</u>
<p><u>Höhenverhältnisse</u></p> <p><i>Die geplanten Mulden-Rigolen-Streifen stehen im Widerspruch zu den bestehenden Höhenverhältnissen im Plangebiet, da das Wasser quasi vom tiefsten zum höchsten Punkt geleitet werden muss. Dadurch entstehen entsprechend tiefe Geländeeinschnitte, in denen die Mulden liegen. Besteht die Möglichkeit einer Verrohrung des Systems im östlichen</i></p>

*Bereich, um die Tiefe der Geländeeinschnitte dort zu verringern? Ist eine Terrassierung der Mulden-Rigolen-Streifen denkbar?*

- Eine Verrohrung der Mulden-Rigolen-Streifen im nord- bzw. südöstlichen Teilen des Plangebietes wird geprüft. Dadurch könnte die Tiefe der Geländeeinschnitte verringert werden.
- Eine Terrassierung der Mulden-Rigolen-Streifen ist aufgrund der erforderlichen Böschungswinkel nicht möglich.
- Im weiteren Verfahren soll die Planung dahingehend angepasst werden, dass keine zu tiefen Geländeeinschnitte entlang der Grundstücksgrenzen entstehen.

*Es wird darauf hingewiesen, dass auch das vorhandene Nord-Süd-Gefälle im Plangebiet berücksichtigt werden soll.*

- Herr Noack erklärt, dass das Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der gültigen technischen Regelwerke und der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Höhen erstellt wurde. So wird sichergestellt, dass die gesetzlich vorgeschriebene Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück eingehalten wird und kein Niederschlagswasser vom Grundstück des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke gelangt.

*Es wird darum gebeten, auch einen Entwurf mit entsprechenden Höhenangaben auszuarbeiten.*

- Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.

## **Verkehr und Schall**

Herr Jakob vom Büro Hoffmann-Leichter erläutert die auf Grundlage der Planungen erstellte verkehrstechnische sowie die schalltechnische Untersuchung.

Ergebnisse Verkehr: Der Verkehr auf den angrenzenden Straßen kann weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden und es sind noch Kapazitäten vorhanden. Hierbei wurden sowohl der durch das Vorhaben induzierte Verkehr als auch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs ohne das Vorhaben und ein „Sicherheits-Zuschlag“ berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde somit unter Berücksichtigung eines Maximalansatzes („worst-Case“) gerechnet. Es sind ausreichend Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter geplant. Der Lieferverkehr kann auf dem Grundstück abgewickelt werden. Die erforderlichen Bewegungs- und Sicherheitsräume wurden für die maßgebenden Fahr- und Rangiermanöver geprüft.

Ergebnisse Schall: Die durch das untersuchte Vorhaben erzeugten Gewerbelärm- und Verkehrslärmemissionen lösen keine Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz aus. Es werden jedoch organisatorische Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen, die aufgrund des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden können. Diese umfassen u. a.: Einhausung der Einkaufswagenboxen, keine Nachtanlieferungen, Einschränkung der Öffnungszeiten des



Edeka-Marktes. Da bei der Berechnung die Einhausung der Edeka-Anlieferung berücksichtigt wurde, wird diese im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Fragerunde:

#### Verkehr:

*Wie können unkoordinierte Querungen von Fußgängern und Radfahrern zwischen S-Bahnhof und Plangebiet kontrolliert werden? Auch im Zusammenhang mit den verkehrlichen Einschränkungen, die durch die Bushaltestelle in der Lessingstraße entstehen (hinter dem Bus wartende PKW können den Bereich nicht einsehen → Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch am Bus vorbeifahrende PKW)*

- Herr Jakob weist darauf hin, dass dieser Sachverhalt unabhängig von dem vorgestellten Vorhaben besteht.
- Frau Schiene weist darauf hin, dass dies im Verkehrsgutachten der Gemeinde untersucht wurde. Es wurden mehrere Varianten zur Verbesserung der Umsteigebeziehungen und des Verkehrs auf Durchführbarkeit und Effizienz geprüft und den Fachausschüssen vorgestellt: 1) Einrichtung von Busfahrsteigen auf dem Bahnhofsvorplatz, 2) Anordnung einer Bushaltestelle auf den derzeit bestehenden vier PKW-Stellplätzen gegenüber dem Bahnhof in der Lessingstraße. Die Gemeindevertreter favorisieren die Variante 2). Weiterhin wird geprüft, ob nicht eine zusätzliche Bushaltestelle südlich des Bahnhofs errichtet werden kann, die über die B-Planstraße in Verlängerung der Triftstraße von der Eggersdorfer Straße angefahren wird. Damit würde der Bereich an der Lessingstraße entlastet werden. Zudem werden derzeit in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben und den Nachbargemeinden auch alternative Linienführungen (Ringlinie → Busverkehr nur in eine Richtung → kein Bus-Begegnungsverkehr mehr) geprüft. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, der mit allen Gemeinden, dem Landkreis und der mobus abgestimmt werden muss.

*Wo ist die Ein- und Ausfahrt zu dem Plangebiet geplant?*

- Gegenüber der Netzstraße. Die Reduktion auf einen Knotenpunkt ist die Variante, die für alle Verkehrsteilnehmer am sichersten ist. Ein stabiler Verkehrsablauf ist dennoch gewährleistet.

*Müssen die LKW bei der Ein- und Ausfahrt den Einmündungsbereich Netzstraße mit nutzen? Und ist der Parkplatz (Abstände zwischen den Park- und Anlieferungsflächen) für eine Anlieferung mit einem großen Sattelschlepper nicht zu eng bemessen?*

- Herr Jakob, weist darauf hin, dass die notwendigen (Rangier-)Abstände auf dem Parkplatz und im Bereich der Ein- und Ausfahrt eingehalten werden.

*Es wird angemerkt, dass nicht ausreichend Stellplätze geplant wurden.*

- Herr Jakob weist darauf hin, dass bei dem Vorhaben mehrere Faktoren berücksichtigt werden können, die ein Abweichen von der Stellplatzsatzung der Gemeinde ermöglichen: fußläufige Lage in einer etablierten Wohnsiedlung, „Mitnahme-Effekt“ und insbesondere „Verbundeffekt“ Die Berechnungen stützen sich zudem auch auf vergleichbare Standorte in der Umgebung. Eine ausführliche Begründung zur

Stellplatzberechnung findet sich auch in der verkehrstechnischen Untersuchung.

*Die Situation an der Schranke über die Bahngleise wird bemängelt. Besonders durch von Süden auf der Eggersdorfer Straße kommende und in die Lessingstraße links einbiegende PKW entstehen Verzögerungen, da ein Überholen dieser abbiegenden PKW für geradeaus fahrende PKW nicht möglich ist. Es wird angeregt, den Knotenpunkt so umzubauen, dass ein zusätzlicher Linksabbiege-Streifen umgesetzt werden könnte.*

- Herr Jakob weist darauf hin, dass der Knotenpunkt sowohl rechnerisch als auch durch mehrtägige Verkehrsbeobachtungen zu den Hauptverkehrszeiten, einschließlich Videoerfassung (Video-Zählung) geprüft wurde. Eine ausführliche Darstellung findet sich in der verkehrstechnischen Untersuchung. Auch bei Umsetzung des Vorhabens kann der Verkehr noch leistungsfähig abgewickelt werden. Herr Jakob weist zudem darauf hin, dass die genannte Problematik deshalb nicht im direkten Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt steht. Ergänzend erklärt er, dass auch der „subjektive“ Moment berücksichtigt werden muss, nach dem die Wartezeiten vom PKW-Fahrer länger wahrgenommen werden als sie tatsächlich sind. Ebenso sind innerhalb bebauter Gebiete auch die Erschließungsfunktion der Straßen für die anliegenden Nutzungen zu berücksichtigen und damit Kompromisse beim „Verkehrsfluss“ in Kauf zu nehmen. Für die vorgeschlagene Erweiterung des Knotenpunktes wäre zwar nach Augenschein nicht viel Platz erforderlich. Jedoch müssen hierfür die geltenden technischen Regelwerke eingehalten werden, nach denen ein Fahrstreifen 3,25 m breit sein muss. *(Nachträglicher Hinweis: In Kurven muss entsprechend eine Aufweitung berücksichtigt werden).* Für einen solchen Ausbau müssten die angrenzenden Flächen in Anspruch genommen werden, die der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

#### Schall:

*Werden die Anlieferbereiche für Netto und Kik auch eingehaust?*

- Herr Jakob führt aus, dass für diese beiden Märkte noch kein konkretes Konzept vorliegt. In der Schalluntersuchung wurde der Kik-Markt mit einer Anlieferung pro Tag berücksichtigt.
- Im Schallgutachten wurden alle maßgebenden Parameter für Schallquellen bei der Berechnung zugrunde gelegt. Im Rahmen des Bauantrages ist dann erneut nachzuweisen, dass diese eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, sind ergänzende Maßnahmen (bspw. die Einhausung der Anlieferbereiche) zu ergreifen.
- Herr Schwer ergänzt, dass der Kik-Markt tatsächlich nur alle zwei Tage beliefert wird.

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Netto-Markt laut Baugenehmigung nicht nachts angeliefert werden darf, dies aber dennoch geschieht.*

- Frau Schiene führt aus, dass Beschwerden bekannt seien, die Einhaltung der Baugenehmigung jedoch der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis unterliegt.

*Es wird angeregt, dass aufgrund der Tatsache, dass die Einhaltung der Bestimmungen der Baugenehmigung für den Netto nicht ausreichend geprüft werden, für das geplante Vorhaben bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Regelungen getroffen werden, die eine Be-*

*einträchtigung der Umgebung durch Schalleinwirkungen vermeiden. Beispielsweise wird die Einhausung der Anlieferung des Netto-Marktes angeregt.*

- Herr Jakob führt aus, dass im Schallgutachten für den Netto bereits eine so genannte „kleine Einhausung“ (in Anlehnung an die bereits bestehende Situation) berücksichtigt wurde. Hier wird nur der hintere Bereich eingehaust und dabei Schallquellen wie Hub- und Senkbewegungen beim Liefern / Laden sowie eine mögliche Position der TGA berücksichtigt. Im Zuge der Baugenehmigung für Netto muss nachgewiesen werden, dass die jeweils gültigen Richtwerte eingehalten werden.

### Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Frau Fahrenholtz stellt die Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanänderung vor. Der Geltungsbereich wurde erweitert, um Flächen für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen sichern zu können.

Zudem wird erläutert, wie das vorgestellte städtebauliche Konzept durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert wird.

### Fragerunde

*Wie verlässlich ist die Planung, wie verlässlich ist der zukünftige Erhalt der übrigen Grünfläche östlich des Einzelhandelszentrums?*

- Die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen muss für mindestens 25 Jahre erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt dann aber eine Grünfläche dar. Die auf geplanten Entwässerungsmulden (einschließlich der Mulde auf dem nördlichen Grundstückstreifen) sind zudem Bestandteil der Baugenehmigung und für die geplante Nutzung unverzichtbar. Eine anderweitige Nutzung ist somit dort nicht möglich.

### Umwelt

Frau Mohren stellt die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie das landschaftsplanerische Konzept und die grünordnerischen Festsetzungen für den Standort vor.

### Fragerunde

*Es wird angeregt, die Frage der Beleuchtung des Weges an der südlichen Grundstücksgrenze zu prüfen. Ein unbeleuchteter Weg würde die subjektive Sicherheitswahrnehmung beeinträchtigen.*

- Dies müsste in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen werden und wird im weiteren Verfahren geprüft.

*Es werden, unter Bezugnahme auf das Leitbild 2020, Bedenken zur Durchlüftung des*

*Plangebiets sowie der umgebenden Bebauung geäußert.*

Frau Mohren führt aus, dass im Landschaftsplan Petershagen/Eggersdorf (2012) die Ackerfläche im Plangebiet mit hoher Kaltluftproduktivität dargestellt ist. Da es sich bei den angrenzenden Siedlungsgebieten aber um eine stark durchgrünte Einzelhausbebauung handelt, die gemäß Landschaftsplan keinen klimatisch übererwärmten Belastungsbereich darstellt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten. Die Pflanzbindungen des Bebauungsplans werden für die Schutzgüter Klima/Luft als ausreichend erachtet. Mit vollständiger Umwandlung der östlich gelegenen Ackerfläche in Grünland (externe Maßnahmenfläche), kann die hohe Kaltluftproduktivität der Fläche zudem nochmals gesteigert und dauerhaft gewährleistet werden.

*Es wird angeregt, für die Gehwege statt einer Pflasterung Asphalt zu verwenden, um die akustische Wirkung der Einkaufswagen zu vermindern.*

- Herr Noack führt aus, dass die Wege mit einem modernen Pflaster ohne Fase ausgeführt werden. So wird bzgl. der Geräusche der Einkaufswagen die gleiche Wirkung wie bei Asphalt erzielt. Zudem kann auf dem Pflaster das anfallende Niederschlagswasser zu einem gewissen Anteil direkt versickern. Was dem Schutzgut Boden und Wasser zugutekommt.

*Es wird angeregt, dass die Ostfassade des Edeka-Gebäudes ebenfalls begrünt wird.*

- Frau Mohren führt aus, dass durch die festgesetzte Bepflanzung mit Sträuchern ein besserer Sichtschutz als durch eine Fassadenbegrünung erzielt wird.

### **Allgemeines**

*Es wird nach der Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes an der Hermannstraße sowie des unbebauten gegenüberliegenden Grundstücks gefragt.*

- Frau Schiene führt aus, dass für das unbebaute Grundstück keine konkreten Planungen vorliegen. Für den bestehenden Markt wäre eine Nachnutzung des Gebäudes denkbar. Einzelhandel soll dort nicht möglich sein, da mit dem vorliegenden B-Plan die Konzentration auf den Standort Lessingstraße erfolgen soll. Möglich wären auch der Abriss und ein Wohnungs-Neubau auf dem Grundstück. Es liegen jedoch noch keine konkreten Nutzungskonzepte oder entsprechende Anfragen vor.

### **Zusammenfassung und Ausblick**

Frau Schiene bedankt sich bei den anwesenden Bürgern für die Teilnahme und vorgebrachten Anregungen. Sie weist auf die noch durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung hin, zu der nochmals die Gelegenheit besteht, Anregungen und Bedenken schriftlich hervorzubringen. Sie sagt zu, dass die gezeigte Präsentation ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.