

## Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Der wirksamen Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Vorbemerkungen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf, genauer zentral im Ortsteil Petershagen direkt nördlich des S-Bahnhofs „Petershagen-Nord“.

Ziel der Planänderung

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.

Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsiedlung und Vergrößerung des bisher südlich der S-Bahntrasse in der Hermannstraße ansässigen Lebensmittelvollsortiment-Markts. 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. Gleiches gilt für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscount-Markt. Beide Märkte überschreiten mit den jeweils geplanten Verkaufsflächen die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel. Zudem sind weitere baulichen Anpassungen und Ergänzungen (Abriß und Neubau eines Bank-Gebäudes sowie Ersatzneubau für einen bisher in dem Bankgebäude integrierten Textildiscountmarktes) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und die baulich einheitliche Neugestaltung der Stellplatzanlage geplant.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Erweiterung des bisher im FNP-Dargestellten Sondergebietes in östliche Richtung erforderlich. Gleichzeitig erfolgt östlich des Sondergebietes eine Änderung der Darstellung der bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche in eine Grünfläche. Diese ist aufgrund der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dem Umweltbericht lagen folgende Gutachten und fachliche Untersuchungen zu Grunde:

Beurteilung Umweltbelange

- Ergebnisse der Kartierung der Biotoptypen im Untersuchungsraum
- Maßnahmenkonzept mit Festlegungen zur Vermeidung und Schadensbegrenzung, Erhaltungsmaßnahmen im Sinne der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben
- Entwässerungskonzept zum geplanten Vorhaben des Lebensmittelvollsortimente-Marktes

Der Untersuchungsraum und der Untersuchungsumfang wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Auch die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen und des Umweltberichtes wurden planungsbegleitend mit den Fachbehörden abgestimmt.

Der Umweltbericht führt folgendes zu den Umweltwirkungen des Vorhabens aus:

Schutzgut Boden: 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. 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. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Schutzgut Wasser: 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. Die vorgesehene Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf der Grünfläche reduziert Nähr- und Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser. Eine vollständige Minderung bzw. Kompensation der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird möglich. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Schutzgüter Klima und Luft: Mit der Erweiterung der Sonderbaufläche SO 1 werden eine hohe Neuversiegelung und Flächenverluste eines Kaltluftentstehungsgebietes (Ackerfläche) vorbereitet. Die nachteiligen Auswirkungen können durch die Baukörperstellung und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 und der angrenzenden Grünfläche vollständig gemindert bzw. kompensiert werden. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Biotop: Der Verlust von Biotopflächen innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 kann durch Aufwertungsmaßnahmen auf einem Teilbereich der angrenzenden Grünfläche vollständig kompensiert werden. Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden auf der gesamten Grünfläche entsteht eine deutliche Aufwertung für die Biotop und die biologische Vielfalt im Änderungsbereich. Es erfolgt eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

Besondere Artenschutzerfordernisse gemäß § 44 BNatSchG: Durch die Festlegung von Bauzeitenregelungen (gesetzlich vorgeschrieben) und das Anbringen von Niststätten (Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan) können Beeinträchtigungen der Brutvögel vermieden bzw. vorgezogen ausgeglichen werden. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft: Innerhalb der Sonderbaufläche SO 1 entstehen visuelle Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung mit Neubauten größerer Dimension und einer Erweiterung der Stellplatzanlage. 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. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich zu verzeichnen. Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Schutzgut Menschen: Menschliche Gesundheit: Es verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, sofern die vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden. Landwirtschaft: Ackerbaulich genutzte Fläche wird versiegelt und in Extensivgrünland mit Obstwiese umgewandelt. 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. *Erholung:* Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft im Bereich der Grünfläche und der Sonderbaufläche (Wegeverbindung, Pflanzung optisch wirksamer Gehölze). Es ergeben sich keine verbleibenden Auswirkungen.

Wechselwirkungen: 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. 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.

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 umweltschutzplanerischer Sicht nichts entgegen.

## V O R E N T W U R F

## Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 19.01.2016 sowie über öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit vom 18.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. Die Ankündigung der Auslegung erfolgte am 30.12.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Ausgabe 01/2016.

Frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit  
gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB

An der Informationsveranstaltung nahmen 22 interessierte Bürger und Bürge-

rinnen 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).

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.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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 Nachbargemeinden gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten sich nicht zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung. Es wurde 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 Anregungen betrafen Themen, die auf der Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“ in die Planung eingeflossen sind.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

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.

Änderungsbeschluss

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 In Kraft 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 Lakgraben 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-Ausgleichs-Bilanz 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.

## E N T W U R F

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 der Begründung als Anlage beigefügt.

Informelle Bürgerversammlung zur überarbeiteten Planung

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.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

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.

Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Es erfolgten redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in der Planzeich-

nung 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 Versorgungsbereichen (Stadtzentrum und Stadtteilzentren) für Nahversorger (Lebensmittel- und Getränkemärkte) in der Stadt Strausberg“ in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

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.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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.

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 der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

#### 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). Diese waren bereits im Entwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Das Gutachten wurde im Zuge der Beteiligungen nach §§ 3 Abs 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 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 bzw. über den dazu geschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert 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 Abs. 1 und 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten und haben keine dahingehenden Forderungen gestellt.
  - Regelungen zur konkreten Ausführung des Entwässerungskonzepts erfolgen auf Ebene des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Lessingstraße“. Die in den Stellungnahmen zur förmlichen Bürgerbeteiligung genannten Punkte wurden bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.01.2018 genannt (siehe Protokoll im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans) 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 Eigentümergebenung 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 Eigentümergebenung 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.).

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgten redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen.

Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der über die Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Bewertung

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.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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 wird gleichzeitig die Anzahl der Zu- und Abfahrten von derzeit drei auf einen Anschlusspunkt reduziert. Dadurch wird die Übersichtlichkeit und damit Ver-



---

kehrssicherheit 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.

---

#### RECHTSKRAFT

---

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf wurde am 20.12.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschlossen und am 01.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluss Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde dem Landkreis Märkisch-Oderland mit Schreiben vom 28.12.2018 zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 15.03.2019 hat der Landkreis Märkisch-Oderland die Änderung des Flächennutzungsplans erteilt.

Genehmigung durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde und Rechtskraft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erlangte durch die Veröffentlichung der Genehmigung durch den Landkreis im Amtsblatt der Gemeinde 4/2019 vom 01.04.2019 ihre Rechtskraft.

---

