

Anlage 1 zur Drucksache 6/DS/899



# **Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligun- gen zum Bebauungsplan Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ der Stadt Fürstenwalde/Spree**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2018

**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 27.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019

Stand der Planung: 14.12.2018

**zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am 14.5.2019  
und in der Stadtverordnetenversammlung am 23.5.2019**

Stand der Vorlage: 24.04.2019

**Inhalt**

R1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5 .....	3
R2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Reg. Planungsstelle .....	5
T1	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland .....	5
T2	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	6
T3	Landkreis Oder-Spree .....	6
T4	Landesamt für Bauen und Verkehr .....	12
T5	Landesamt für Umwelt .....	12
T6	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR .....	14
T7	Zentraldienst Polizei Brandenburg .....	14
T8	Handelsverband Berlin Brandenburg .....	15
T9	Deutscher Wetterdienst .....	15
T10	DNS : Net .....	16
T11	EWE NETZ GmbH .....	16
T12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	17
T13	Polizeiinspektion Fürstenwalde .....	17
T14	Busverkehr Oder - Spree GmbH .....	18
T15	EDIS Netz GmbH .....	18
T16	Landesbetrieb Straßenwesen .....	18
T17	Industrie und Handelskammer .....	21
T18	Bezirksmeisterei Fürstenwalde .....	21
T19	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bodendenkmalpflege .....	21
T20	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg .....	21
N1	Amt Scharmützelsee .....	22
N2	Gemeinde Grünheide .....	22
N3	Stadt Erkner .....	22
N4	Gemeinde Schönefeld .....	22
N5	Stadt Strausberg .....	23
N6	Amt Spreenhagen .....	23
N8	Amt Odervorland .....	24
N9	Gemeinde Steinhöfel .....	24
N10	Gemeinde Wildau .....	24
N11	Stadt Königs Wusterhausen .....	24
N12	Stadt Beeskow .....	24
N13	Stadt Frankfurt (Oder) .....	25
N14	Stadt Seelow .....	25
B1	Bürger 1 .....	26

**R1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -

Stellungnahme vom: 31.01.2019

**R1/1 Sachverhalt:**

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

**Auswertung:**

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung der Einzelhandelsbetriebe an einem Sonderstandort und dessen landesplanerische Verträglichkeit basiert auf zwei Verträglichkeitsanalysen vom 11.12.2018 zur Umstrukturierung des Kaufland SB-Warenhauses sowie eines Elektronikfachmarktes und der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes. Folgende Erweiterungen sind mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree vereinbar und werden in der Begründung zum Bebauungsplan klargestellt.

**Bau- und Gartenmarkt**

Sortiment	Bestand (m <sup>2</sup> VKF)	Planung (m <sup>2</sup> VKF)	Veränderung (m <sup>2</sup> )
nicht zentrenrelevant	6.597	7.508	+ 911
zentren- und nahversorgungrelevant	92	105	+ 13
zentrenrelevant	552	628	+ 76
gesamt	7.241	8.241	+ 1.000

**Kaufland**

	Bestand (m <sup>2</sup> VKF)	Planung (m <sup>2</sup> VKF)	Veränderung (m <sup>2</sup> )
Kaufland	3.383	3.517	+ 134
Konzessionäre Vorkassenzone	435	331	- 104
Dienstleistungen Vorkassenzone	172	228	+ 56
gesamt (ohne <u>Dienstleistungen</u> )	3.818	3.848	+ 30

**Elektronikfachmarkt**

Sortiment	Bestand (m <sup>2</sup> VKF)	Planung (m <sup>2</sup> VKF)	Veränderung (m <sup>2</sup> )
zentrenrelevant	434	780	+ 346
nicht zentrenrelevant	76	420	+ 344
gesamt	510	1.200	+ 690

**Roller**

Sortiment	Bestand (m <sup>2</sup> VKF)	Planung (m <sup>2</sup> VKF)	Veränderung (m <sup>2</sup> )
nicht zentrenrelevant	3.690		0
zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant	410		0
gesamt	4.100		0

Im Ergebnis sollen auf der Grundlage der Verträglichkeitsanalysen beim Elektronikfachmarkt (Expert) 690 m<sup>2</sup>, bei Kaufland 30 m<sup>2</sup> und im Bau- und Gartenmarkt 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neu entstehen. Diesen Erweiterungen stehen Ziele der Landesplanung nicht entgegen.

**R1/2 Sachverhalt:**

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Städtischen Kernbereiches, in städtebaulich nicht integrierter Lage. Das Plangebiet umfasst vier vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen: einen Verbrauchermarkt, einen Elektronikfachmarkt und zwei Märkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (Bau- und Gartenmarkt, Möbelmarkt). Mit Ausnahme des Möbelmarktes beinhaltet der Bebauungsplan Verkaufsflächenerweiterungen der genannten Einzelhandelseinrichtungen.

Verbrauchermarkt und Elektronikfachmarkt haben derzeit zusammen eine Verkaufsfläche von 4328 m<sup>2</sup>. Die vorgesehene Erweiterung an Verkaufsfläche beträgt 720 m<sup>2</sup>, wobei auf den Verbrauchermarkt 30 m<sup>2</sup> und auf den Elektronikfachmarkt 690 m<sup>2</sup> entfallen. 376 m<sup>2</sup> der Verkaufsflächenerweiterung sind für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Somit beträgt die Erweiterung der Verkaufsfläche ca. 16,6 %, die für zentrenrelevante Sortimente ca. 8,7 %. Die Planung entspricht nicht dem Grundsatz 4.8 LEP B-B. Dieser Widerspruch ist im Rahmen nachfolgender Abwägungs- und Ermessensentscheidungen durch die Kommune aufzulösen. Der Bau- und Gartenmarkt als großflächige Einzelhandelseinrichtung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll um 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Von der dann festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 8241 m<sup>2</sup> sind für zentrenrelevante Randsortimente 733 m<sup>2</sup> vorgesehen (ca. 8,9 %). Das Vorhaben entspricht somit dem Grundsatz 4.9 des LEP B-B.

**Auswertung:**

Nach den Grundsatz 4.8 (1) des LEP B-B sollen innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenwalde / Spree ist das Plangebiet ein Sonderstandort für den Einzelhandel am südlichen Stadtrand. Dieser historische Sonderstandort soll dem großflächigen Einzelhandel dienen, ohne die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen. Die im Plangebiet ansässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit und ohne zentrenrelevante Sortimente übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Als langjährig ansässige Nutzungen sind sie im Kaufverhalten der Einwohner etabliert. Die hier angebotenen zentrenrelevanten Sortimente sind von den Umbrüchen im Einzelhandel, insbesondere durch den nicht steuerbaren Internethandel, im besonderen Maße betroffen. Mit der moderaten Erweiterung des Elektronikfachmarktes wird die Versorgung für die Stadt Fürstenwalde/Spree und ihren Mittelbereich aufrechterhalten und ein vollständiger Kaufkraftabfluss nach Wildau, Frankfurt (Oder) und Berlin verhindert.

Der der Abwägung zugängliche Grundsatz 4.8 LEP B-B wurde durch zwei Verträglichkeitsanalysen für die Umstrukturierung des Sonderstandortes Süd in Fürstenwalde (Spree) vom Dezember 2018 auf seine städtebauliche und raumordnerische Vereinbarkeit überprüft. Die

Verträglichkeitsanalyse bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot.

---

## **R2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Reg. Planungsstelle**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange – Raumordnung

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

## **T1 Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 06.02.2019

### **Sachverhalt T1/1:**

Der Zweckverband hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ in Fürstenwalde zur Umstrukturierung/Erweiterung der Verkaufsflächen, bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen keine grundsätzlichen Einwände.

#### **1. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann weiterhin über das bestehende Netz in der Alten Langewahler Chaussee erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken.

Sofern der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, nehmen wir auf eine entsprechend gesonderte Anfrage hin gern Stellung.

#### **2. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung kann weiterhin über das bestehende Kanalnetz in der Alten Langewahler Chaussee erfolgen. Die Dimension des vorhandenen Kanalnetzes ist ausreichend den zusätzlichen Schmutzwasseranfall abzuleiten.

#### **3. Niederschlagswasserentsorgung**

Niederschlagswasser darf nicht in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Eine öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung ist weder vorhanden noch geplant. Der Zweckverband wird im Bereich des B-Plangebietes keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -beseitigung errichten. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers ortsnah, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109, Punkt 1.4.1.4. zu.

Für die schadlose Unterbringung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2. Bei der Planung ist diesen Anforderungen insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Flächen Rechnung zu tragen.

#### **4. Planungsabsichten des Zweckverbandes**

In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt. Aus der Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes ergeben sich ebenfalls keine Planungsabsichten des Zweckverbandes.

#### **5. Hinweise**

BP Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee – Auswertung § 3 (1), § 4 (1) BauGB, Stand: 24. April 2019

Der Zweckverband übernimmt im Zusammenhang mit einer eventuell erforderlichen Erweiterung der inneren Erschließung im B-Plangebiet sowie der Anbindung an die vorhandenen Netze keine Kosten. Die Erweiterung der inneren Erschließung muss durch den Erschließungs- bzw. Bauträger geplant und durchgeführt werden. Die Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen (Trink- und Schmutzwasser) ist mit dem Zweckverband abzustimmen und von ihm bestätigen zu lassen. Vor der Ausführung der Erschließungsanlagen ist mit dem Zweckverband eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

**Auswertung:**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Zweckverband gesichert. Mittelfristig sind keine Investitionen am Standort geplant. Die Niederschlagswasserentsorgung wird auf dem Grundstück erfolgen.

---

**T2 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 17.01.2019

**Sachverhalt:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**Auswertung:**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Zum Umgang mit diesen Linien werden Hinweise für den Umgang bei Baumaßnahmen gegeben.

---

**T3 Landkreis Oder-Spree**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 29.01.2019

**T3/1 SG untere Wasserbehörde**

### **Sachverhalt:**

Die vorliegende Planung geht davon aus, dass sich innerhalb der Grünfläche im östlichen Plangebiet ein ehemaliges Regenrückhaltebecken befindet, das aufgrund einer späteren Verlegung einer Regenwasserkanalisation nicht mehr in Gebrauch ist. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Noch im Jahr 2016 hat der Grundstückseigentümer gegenüber dem Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg als der zuständigen Abwasserabgabestelle erklärt, dass die Niederschlagswasserentsorgung in dem im B-Plan so genannten „Regenwasserrückhaltebecken“ durch Versickerung und Verdunstung erfolgt. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation am Standort ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt. Diese öffentliche Regenwasserkanalisation ist auch nicht Bestandteil des derzeit vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzeptes aus dem Jahr 2009.

### **Auswertung:**

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland ist für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständig. Niederschlagswasser darf nicht in das zentrale Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Eine öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung ist weder vorhanden noch geplant. Der Zweckverband wird im Bereich des B-Plangebietes keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -beseitigung errichten. Deshalb wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch das vorhandene Regenrückhaltebecken durch eine Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. In Bebauungsplan und in der Begründung wird dies entsprechend festgesetzt und erläutert.

### **T3/2 SG untere Wasserbehörde**

#### **Sachverhalt:**

Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt. Die bisherigen Antragsunterlagen reichen jedoch nicht aus. Mit Schreiben vom 22.09.2016 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers in dem Versickerungsbecken (B-Plan so genanntes „Regenwasserrückhaltebecken“) beantragt.

Wesentliche Antragsunterlagen liegen jedoch noch nicht vor. Der anwaltlich vertretene Antragsteller hat seit Oktober 2018 keine weiteren Unterlagen eingereicht. Sein Rechtsbeistand hat mitgeteilt, dass er nicht mehr mandatiert ist.

Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die Einhaltung der Regeln der Technik nicht überprüfbar ist. Hier liegt ein relativ hoher Grundwasserstand vor, der auch zur Versagung der Erlaubnis führen kann.

#### **Auswertung:**

Im Bebauungsplan wird eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Der Grundstückseigentümer hat nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde die Erstellung aller benötigten Unterlagen veranlasst, um eine neue Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers, einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen zu erhalten.

### **T3/3**

#### **Sachverhalt: SG untere Naturschutzbehörde**

Den bisherigen Ausführungen des Umweltberichtes wird gefolgt. Um die Fragen der Eingriffintensität und der artenschutzrechtlichen Betroffenheit (§ 44 BNatSchG) abschließend zu beantworten, ist im weiteren Planungsverlauf das Augenmerk auf folgende Inhalte zu richten:

- Welche Grünstrukturen (z.B. Bäume zwischen den Stellplätzen, Baumreihe östlich des Lagerplatzes, Grünfläche mit Regenrückhaltebecken) müssen in welchem Umfang beseitigt werden (Eingriffs-Ausgleichsbilanz)?
- Führt das ehemalige Regenrückhaltebecken auch nach der Nutzungsaufgabe temporär Wasser - kann es sich um ein potentielles Laichgewässer für Amphibien handeln?

- Stellt die Grünfläche mit Regenrückhaltebecken einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen und Brutvögel des Offenlandes dar?
- Können durch den Erhalt von Habitatstrukturen die ökologischen Funktionen betroffener Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden?

#### **Auswertung:**

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Mit der Erweiterung der Bauflächen werden 15 Bäume gefällt und rund 50 m<sup>2</sup> Laubgebüsch gerodet. Darüber hinaus gehen mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche rund 345 m<sup>2</sup> ruderaler Wiesenfläche verloren. Als Ausgleich für die Verluste von Vegetation (Bäume und Sträucher) werden Anpflanzungen heimischer und Standort gerechter Arten innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen mit bereits bestehender Gehölzstruktur festgesetzt. Vorgesehen sind 3 Obstgehölze alter Sorten (Hochstamm) sowie 50 Stück heimische, Standort gerechte Sträucher der Pflanzqualität LSTR 60-100 die die bestehenden Strukturen um das Regenrückhaltebecken ergänzen.

Das Regenrückhaltebecken wird vollständig erhalten und festgesetzt, so dass es als Lebensraum dauerhaft zur Verfügung steht. Mit der baulichen Erweiterung verbundene zusätzliche Einträge von Niederschlagswasser stellen keine Beeinträchtigung des Lebensraumes dar, sondern Eröffnen (zumindest in einem geringen Maß) die Entwicklung eines Lebensraumes für Amphibien.

Mit dem Erhalt des Regenrückhaltebeckens sowie der umgebenden ruderalen Wiese werden potenzielle Fortpflanzungsstätten erhalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Durch Einhaltung zeitlicher Vorgaben bei Fäll- und Baumaßnahmen in Abstimmung mit der UNB oder einem Gutachter und der Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Vegetations- und Brutperiode und Schaffung von Ersatzlebensraum können Verbotstatbestände des Artenschutzes umgangen werden.

#### **T3/4 AG untere Denkmalschutzbehörde**

##### **Sachverhalt:**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 2111822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

##### **Auswertung:**

In den Bebauungsplan wird der Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde zum Umgang mit Bodendenkmalen aufgenommen.

#### **T3/5 AG Bauleitplanung**

##### **Sachverhalt:**

Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO wurde in vier Teilbaugebiete gegliedert, in denen jeweilige Gesamtverkaufsflächen und teilweise maximale Sortimentsverkaufsflächen baugebietsbezogen festgesetzt wurden.

Dies steht im Widerspruch zum Urteil des BVerwG vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 - (BVerwGE 131, 86), in dem entschieden wurde, dass die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist. Eine solche Festsetzung wird von § 11 BauNVO nicht gedeckt. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet bezogen sei, öffne das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließe die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen seien.

„Bei einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO ... bestimmt die Gemeinde selbst die Zweckbestimmung des Gebietes und die Art der in dem Gebiet zulässigen Nutzungen. Sie ist dabei weder an die §§ 2 bis 9 BauNVO noch - bei Differenzierungen - an § 1 Abs. 4 ff. BauNVO gebunden (vgl. Beschluss vom 7. September 1984 - BVerwG 4 N 3.84 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 6 \* = NVwZ 1985, 338; Urteil vom 18. August 1989 - BVerwG 4 C 12.86 - ZfBR 1990, 38). Die Zulässigkeit der von der Gemeinde für Sondergebiete getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung findet ihre Grundlage vielmehr unmittelbar in den §§ 10, 11 BauNVO. Dies gilt auch für Größenbegrenzungen der Verkaufsfläche in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Die im Bebauungsplan insoweit festgesetzte Grenze muss nicht einen bestimmten Anlagentyp als Unterart einer der in der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungsarten repräsentieren. Vielmehr bildet die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet selbst den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Größenbegrenzung.“ (Urteil BVerwG vom 27.04.1990, AZ: 4 C 36/87).

#### **Auswertung:**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Rechtsprechung des BVerwG vom 3.4.2008, wonach entweder eine Verkaufsflächenzahl oder für jede zulässige Nutzung ein eigenes Sondergebiet mit der dort zulässigen Verkaufsfläche festgesetzt wird. Da die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl sich im Planvollzug als untauglich erwiesen hat und die vorliegende Planung weitgehend eine Sicherung vorhandener Handelsnutzungen dient, ist die Festsetzung von Sondergebieten für jede vorhandene Nutzung die geeignete Rechtsgrundlage, die sowohl das Windhundrennen ausschließt als auch eine Rechtsgrundlage in § 11 BauNVO findet.

Der Verweis auf die Rechtsprechung des BVerwG vom 27.4.1990 ist unbegründet, weil diese Rechtsprechung durch die zuvor zitierte Rechtsprechung weitgehend ersetzt wurde.

Die geplante Festsetzung zu den Sondergebieten ist weder aus rechtlichen noch sachlichen Gründen zu ändern.

#### **T3/6 AG Bauleitplanung**

##### **Sachverhalt:**

In der Begründung wird in Verbindung mit dem Verbrauchermarkt von Konzessionärsflächen, u.a. auch von Dienstleistungsflächen gesprochen. In diesem Zusammenhang sollten die textlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zu den zulässigen Arten baulicher Nutzung überprüft werden. Sind hier tatsächlich nur großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant? Nach der Begründung ist anzunehmen, dass hier stattdessen ein Einkaufszentrum vorgesehen ist.

(Ein Einkaufszentrum im Sinne der Baunutzungsverordnung ist in Übereinstimmung auch mit dem allgemeinen Sprachgebrauch nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben vorliegt und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (Beschluss BVerwG v. 12.07.2007, AZ: 4 B 29/07).

Es wird dazu auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 25.04.2018, AZ: 8 C 10812/17 und den Beschluss des BVerwG vom 27.11.2018 „Zulassung der Revision zur Klärung der Frage, BP Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee – Auswertung § 3 (1), § 4 (1) BauGB, Stand: 24. April 2019

ob und unter welchen Voraussetzungen die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsflächenbeschränkung in einem Bebauungsplan zulässig ist." verwiesen.

**Auswertung:**

Der Bebauungsplan setzt 4 unterschiedliche Sondergebiete fest, die nicht die Funktion eines Einkaufszentrums erfüllen. Die gewählte Bezeichnung des Bebauungsplans „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ ist fachlich unkorrekt“, während die Art der Festsetzung durch 4 unterschiedliche Sondergebiete sachgerecht und rechtlich geboten ist.

Nur innerhalb des Sondergebietes Verbrauchermarkt befinden sich neben der Hauptnutzung des Unternehmens Kaufland Konzessionärsflächen im Bestand, die neben Shops an andere Handwerksbetriebe oder Dienstleister wie Reisebüro, Friseur und Nagelstudio verpachtet sind. Zur Sicherung dieser Nutzungen wird die Zweckbestimmung des Verbrauchermarktes um Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt, mit gewissen Entwicklungsspielräumen von heute 60 auf 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Differenzierung der Nutzungen innerhalb des Verbrauchermarktes zielt darauf ab, neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch weitere kleine Geschäfte bestandsorientiert mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen.

Ein Einkaufszentrum im Sinn des § 11 (3) BauNVO setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedenster Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – voraus. Sollen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein Einkaufszentrum im Rechtssinne darstellen, so ist hierfür außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt (BVerwG 27.4.1990 – 4 C 16.87, BauR 1990, 573). Dies ist vorliegend nicht gegeben.

**T3/7 AG Bauleitplanung**

**Sachverhalt:**

Zu der auf der Planzeichnung festgesetzten "Knötellinie" ist in der Legende zu erläutern, welche Abgrenzung damit vorgenommen wird.

**Auswertung:**

Die Legende wird um das Planzeichen „Knötellinie“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ergänzt.

**T3/7 AG Bauleitplanung**

**Sachverhalt:**

In das in der Begründung angeführte Verkehrslärmgutachten sollten auch die durch den Bebauungsplan verursachten Verkehrsbelastungen auf die Umgebung einbezogen werden.

**Auswertung:**

Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung wurden entsprechend ergänzt, wobei das Verkehrsgutachten selbstverständlich den durch das Plangebiet erzeugten Verkehr berücksichtigt.

**T3/8 AG Kämmerei und Kreissparkasse**

**Sachverhalt:**

Der Fachbereich ÖPNV stimmt dem o.g. BP 109 zu. Das Plangebiet wird straßenseitig durch die Stadtlinie 411 direkt und durch die Regionallinien 403, 430 und 431 indirekt erschlossen.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Änderungserfordernis.

### **T3/9 SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung Fachbereich Wirtschaftsförderung Sachverhalt:**

Die konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Fürstenwalde/Spree bildet die „1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Fürstenwalde/Spree“<sup>1</sup> aus dem Jahr 2017.

Leitlinien und Zielstellungen des EHZK sind bei bauleitplanerischen Festlegungen zu berücksichtigen, da die Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes von großer Bedeutung für die zentralen Funktionen eines Mittelzentrums sind.

Ein Instrument das im EHZK für die Steuerung der Entwicklung genutzt wird bildet die Festlegung von Warengruppen. So werden ein „zentrenrelevantes Sortiment“, ein „zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment“ und ein „nicht zentrenrelevantes Sortiment“ definiert. Für das Plangebiet ist entsprechend dem EHZK eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment aufgrund der bestehenden Konkurrenzbeziehungen - insbesondere zwischen dem Sonderstandort Kaufland Süd und den zentralen Versorgungsbereichen - nicht zu empfehlen.“ Die textlichen Festsetzungen im Teil B des Vorentwurfes des Bebauungsplanes würden einzelne zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet zulassen. Die für das Plangebiet vorgesehene Entwicklung beinhaltet überwiegend eine Umstrukturierung bzw. Erweiterung bestehender Betriebe. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden jedoch in nicht unerheblichem Maße anwachsen, was der Anstieg um 346 m<sup>2</sup> auf 780 m<sup>2</sup> allein für den Elektronikfachmarkt zeigt. Dem Ergebnis der städtebaulichen Auswirkungsanalyse (StbVA) zufolge steht die Erweiterung des Elektronikfachmarkts den grundsätzlichen Zielstellungen des EHZK dennoch nicht entgegen.

Die dafür angeführte Argumentation ist nicht hinreichend überzeugend. Aufgrund zu erwartender Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben im zentralen Versorgungsbereich der Stadt nicht grundsätzlich auszuschließen.“ In der StbVA wird dazu ausgeführt, dass die Versorgungsfunktion des ZVB dann weiterhin durch verbleibende Fachgeschäfte gewährleistet wäre.

Auch wenn dem so ist, wäre eine Betriebsaufgabe eine Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, die es zu vermeiden gilt. Die geplante Erweiterung des Elektronikfachmarktes würde zudem die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB in Hinblick auf die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes“ beschränken. Der StbVA zufolge spricht auch dies nicht gegen das Vorhaben, da die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in der Innenstadt unrealistisch sei. Dafür werden verschiedene Hemmnisse wie z.B. auch Grundstückdimensionen benannt. Demgegenüber ist dem EHZK dazu die Aussage zu entnehmen, dass ein Grundstück im ZVB hinsichtlich der Größe prinzipiell für die Ansiedlung eines Fachmarktes geeignet sei. Ob die weiteren in der StbVA benannten Entwicklungshemmnisse für ein derartiges Ansiedlungsvorhaben unüberwindbare Hürden darstellen und ein solches Vorhaben deshalb unrealistisch sei, wird bezweifelt. Vielmehr sollten die bestehenden Potenziale für eine Weiterentwicklung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur geschützt und genutzt werden, um die Attraktivität des ZVB weiter zu stärken.

Vor diesem Hintergrund bestehen Bedenken zu der Vereinbarkeit der Festlegungen für das Plangebiet mit den Leitlinien und Zielstellungen des EHZK.

### **Auswertung:**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung verbindlichen Baurechts für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Sonderstandort Kaufland Süd, um Rechts- und Investitionssicherheit zu gewährleisten und nach geltendem Baurecht mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Eine ausschließlich auf den bauordnungs-rechtlichen Bestand abstellende Bauleitplanung ist nach der Rechtsprechung nicht erforderlich. Vielmehr ist bei der Überplanung bestehender genehmigter und ausgeübter Nutzungen deren Entwicklung am Standort mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Insofern wurde in zwei Verträglichkeitsanalysen eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet geprüft, um eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Die Auswirkungsanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass der Baumarkt um 1000 m<sup>2</sup>, der Verbrauchermarkt um 30 m<sup>2</sup> und der Elektro-BP Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee – Auswertung § 3 (1), § 4 (1) BauGB, Stand: 24. April 2019

fachmarkt um 690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 346 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente erweitert werden dürfen. Der Elektronikfachmarkt ist von den Umbrüchen im Einzelhandel, insbesondere durch den nicht steuerbaren Internethandel, im besonderen Maße betroffen. Der vorhandene Markt ist mit 510 m<sup>2</sup> VKF nicht überlebensfähig. In den zentralen Versorgungsbereichen sind keine ausreichend großen Flächen für einen Neubau vorhanden. Mit der moderaten Erweiterung des Elektronikfachmarktes wird die Versorgung für die Stadt Fürstenwalde/Spree und ihren Mittelbereich aufrechterhalten und ein vollständiger Kaufkraftabfluss nach Wildau, Frankfurt (Oder) und Berlin verhindert.

---

**T4 Landesamt für Bauen und Verkehr**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 10.02.2019

**Sachverhalt:**

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Änderungserfordernis.

---

**T5 Landesamt für Umwelt**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 01.02.2019

**T5/1**

**Sachverhalt:**

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG und des § 1 Abs. 6 BauGB sind detaillierte Betrachtungen mittels schalltechnischer Untersuchungen zu den von der Planung ausgehenden Geräuschemissionen sowie zur Vorbelastung des Plangebietes durch Geräuschbelastungen der angrenzenden Verkehrswege erforderlich.

### **Auswertung:**

Zwischenzeitlich wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

### **T5/2**

#### **Sachverhalt:**

##### Gewerbelärm

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Einzelhausbebauung bzw. gemischt genutzter Bauung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) umgeben. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) für Gewerbelärm, 50 dB(A) für Verkehrslärm. Mit der Planung wird im Osten unmittelbar an das bestehende Einzelhaus durch Errichtung einer Kundenstellplatzanlage sowie einer zusätzlichen Zufahrt zum Einkaufszentrum herangerückt. Im Norden des Plangebietes ist durch die Erweiterung des Elektronikfachmarktes eine zusätzliche Anlieferungszone geplant. Mit den bestehenden Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr ist davon auszugehen, dass nach 22 Uhr und damit in der Nachtzeit relevante Geräusche sowohl durch Kunden als auch durch Mitarbeiter des Einkaufszentrums verursacht werden. Die Beurteilung von Einkaufsmärkten erfolgt nach TA-Lärm. Durch die Planung muss sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel aller Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte (IRW) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu prüfen. In dem schalltechnischen Gutachten sind alle relevanten Emissionsquellen (Geräusche aus den Anlieferbereichen, durch Kundenverkehr, durch haustechnische Anlagen, Sammelboxen und Papp- und Papierpressen) zu berücksichtigen.

### **Auswertung:**

Zwischenzeitlich wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

### **T5/3**

#### **Sachverhalt:**

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich, wie in der Begründung zutreffend auf S. 19ff. erläutert, im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der südlich angrenzenden Bundesautobahn 12, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Bahnstrecke. Anhand der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen (BAB 12) wird ersichtlich, dass vor allem im südlichen Plangebiet die anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts um jeweils bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Dies erfordert im weiteren Planverfahren die Prüfung und zwingende Festsetzung aktiver, städtebaulicher und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt ein Lärmschutzgutachten zu erarbeiten und entsprechende Maßnahmen zu ermitteln, um in den geplanten Sondergebieten gesunde Arbeitsverhältnisse zu

Gewährleisten.

Fazit:

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens erfolgen. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens sind zugleich in den zu ergänzenden Umweltbericht aufzunehmen.

**Auswertung:**

Zwischenzeitlich wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

**T5/4**

**Sachverhalt:**

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG.)

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

**Auswertung:**

Die Hinweise zur Verunreinigung von Gewässern beziehen sich auf den Planvollzug. Die Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser werden berücksichtigt.

---

**T6 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 28.01.2019

**Sachverhalt:**

Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planungsabsicht (Schaffung von Baurecht und moderate Erweiterung von Verkaufsflächen) bestehen aus rein naturschutzfachlicher Sicht für die bereits in Verkaufsnutzung befindlicher Fläche nicht.

Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gefordert wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Kenntnisgabe der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die konkrete Benennung der Kompensationsmassnahmen (Umweltbericht, GOP, LBP).

Anhand dieser Unterlagen werden sich die Verbände abschließend äußern.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie alle Schutzgüter werden im Umweltbericht berücksichtigt, der zum nächsten Verfahrensschritt abschließend vorliegt.

---

**T7 Zentraldienst Polizei Brandenburg**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 04.01.2019

**Sachverhalt:**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

---

**T8 Handelsverband Berlin Brandenburg**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 15.01.2019

**Sachverhalt:**

Unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Entwicklung der Stadt Fürstenwalde, der städtebaulichen und raumordnerischen Einschätzungen des Gutachters zum Planvorhaben sowie beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB haben wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände.

Wir empfehlen in Anbetracht der gegenwärtigen und prognostizierten Entwicklungen im Inhaber geführten Facheinzelhandel wie auch in den aktuellen Kleinflächenentwicklungen unselbstständiger Handelsstrukturen der Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemärkte in Innenstadtbereichen Erweiterungsvorhaben zukünftig mit Entwicklungspotentialflächen in der Innenstadt zu verknüpfen und bitten um Beachtung der Hinweise unserer Verbandsstruktur.

Die Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2016 kann dafür eine Grundlage sein, da auch Fürstenwalde voll umfänglich erfasst worden ist. Weitere Hinweise zur Flächenerfassung Land Brandenburg 2016 können auf der HBB-Homepage eingesehen werden.

Wir bitten Sie, den HBB am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis. Im weiteren Verfahren wird der Handelsverband zum Bebauungsplanentwurf noch einmal beteiligt.

---

**T9 Deutscher Wetterdienst**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 17.01.2019

**Sachverhalt:**

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**T10 DNS : Net**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 23.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Betroffenheit von der Planung.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**T11 EWE NETZ GmbH**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 20.12.2018

**T11/1**

**Sachverhalt:**

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

**T11/2**

**Sachverhalt:**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Lüttich (Andreas.luetlich@ewe-netz.de) in Verbindung.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

#### **Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

#### **T12 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 21.12.2018

#### **Sachverhalt:**

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### **Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

#### **T13 Polizeiinspektion Fürstenwalde**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

BP Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee – Auswertung § 3 (1), § 4 (1) BauGB, Stand: 24. April 2019

Stellungnahme vom: 21.12.2018

**Sachverhalt:**

Keine Einwände seitens der Polizeiinspektion Fürstenwalde

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**T14 Busverkehr Oder - Spree GmbH**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 02.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Einwände.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**T15 EDIS Netz GmbH**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 02.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Einwände, vorbehaltlich der Sicherung unseres Anlagenbestandes sowie Erweiterungen unseres Netzes aufgrund geplanter Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis. Die Vorbehalte beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

---

**T16 Landesbetrieb Straßenwesen**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 25.11.2019

**T16/1**

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet grenzt auf einer Länge von etwa 350 m unmittelbar nördlich an das bundeseigene Straßengrundstück der Autobahn (A) 12.

Für den vom Bebauungsplan Nr. 109 betroffenen Abschnitt der A 12 ist in der Zukunft der Ausbau von 4 auf 6 Fahrstreifen mit Standstreifen beabsichtigt. Diese Ausbaumaßnahme ist in dem 2016 beschlossenen Fernstraßenausbaugesetz festgeschrieben und in dem zum Gesetz gehörenden Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 im weiteren Bedarf eingeordnet. Diese Autobahnerweiterung wird zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führen. Konkrete Planungen dazu gibt es bislang nicht.

### **Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis. Der langfristig geplante Ausbau der BAB 12 kann auf der Südseite der Autobahn erfolgen. Erst durch das erforderliche Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB 12 würde gemäß § 38 BauGB eine Bindung der Stadt erfolgen.

### **T16/2**

#### **Sachverhalt:**

Bei Planungen zur Nutzung und Bebauung von Grundstücken in Autobahnnähe sind die anbaurechtlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie

- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungsbereich).

Ob die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze dem straßenrechtlichen Anbauverbot entspricht, kann nicht geprüft werden. Daher ist im weiteren Verfahren der Bestand der A 12 zu ergänzen und der Abstand der Baugrenze zur befestigten Fahrbahnaußenkante zu vermaßen. Bei Erfordernis können digitale Bestandsdaten von der Autobahn zur Verfügung gestellt werden.

#### **Auswertung:**

Es wurden die digitalen Bestandsdaten der Autobahn vom Landesbetrieb Straßenwesen abgerufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten die Abstandsanforderungen für bauliche und sonstige Vorhaben zu Bundesautobahnen ein. Im Bebauungsplan werden die Abstände zur Autobahn vermaßt.

### **T16/3**

#### **Sachverhalt:**

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 12 oder der Anschlussstelle (AS) Fürstenwalde-West ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen. Deshalb ist ihre Errichtung unzulässig. Ausnahmen ausschließlich am Ort der Leistung, eine mit der Straßenverkehrsbehörde der Autobahn abgestimmte Gestaltung vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung und der BP Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee – Auswertung § 3 (1), § 4 (1) BauGB, Stand: 24. April 2019

straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch die Autobahnverwaltung (Dienststätte Stolpe des LS). Dieser Sachverhalt ist in geeigneter Weise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Auswertung:**

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen, die zugleich die Anforderungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) erfüllen. Es wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein sollen. Werbeanlagen auf den Dächern von Gebäuden werden ausgeschlossen und freistehende Werbeanlagen dürfen die Gebäude nicht überragen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass neben den Anforderungen der Landesbauordnung ergänzend die Vorschriften der FStrG zu Anlagen der Außenwerbung gelten. Sofern Außenwerbung betrieben werden soll, sind die Vorhaben mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

**T16/4**

**Sachverhalt:**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage des Bebauungsplangebietes sehr kritisch zu sehen. Bei der weiteren Planung sind die seit mehreren Jahrzehnten existierende A 12 und die von ihr ausgehenden beachtlichen Belastungen zu berücksichtigen. Veranlasser von Neuplanungen haben den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Laut Begründung zum Bebauungsplan gebotene Schutzvorkehrungen wie eine Schallschutzwand oder eine Dämmung der zu den Lärmquellen orientierten Aufenthalts- und Verkaufsräume werden vom Baulastträger der Autobahn nicht realisiert. Ansprüche an die Bundesstraßenverwaltung können zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

**Auswertung:**

Der Bebauungsplan ist Auslöser von möglichen Immissionskonflikten und löst diese in seinem Geltungsbereich entsprechend der Vorgaben des zwischenzeitlich erstellten Immissionsschutzgutachtens.

**T16/5**

**Sachverhalt:**

Überdies muss für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Sonderbauflächen durch textliche Festsetzung sichergestellt werden, dass von den künftigen Bauvorhaben keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 12 und der AS Fürstenwalde-West gefährden.

**Auswertung:**

Die gewünschte Festsetzung, die gewährleistet, dass von den künftigen Bauvorhaben keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 12 und der AS Fürstenwalde-West gefährden, hat keine Ermächtigungsgrundlage im BauGB. Gegenstand der Festsetzung sind Schutzvorkehrungen des Plangebietes vor den Auswirkungen des Verkehrslärms der BAB sowie die einzuhaltenen Abstände nach dem FStrG.

Der Forderung des Landesbetriebs Straßenwesen kann deshalb nicht gefolgt werden.

**T17 Industrie und Handelskammer**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**T18 Bezirksmeisterei Fürstenwalde**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**T19 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bodendenkmalpflege**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**T20 Zentralsdienst der Polizei des Landes Brandenburg**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

**N1 Amt Scharmützelsee**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 02.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Äußerung.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**N2 Gemeinde Grünheide**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 07.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Äußerung.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**N3 Stadt Erkner**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 08.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Einwände oder Bedenken.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**N4 Gemeinde Schönefeld**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 08.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Einwände. Zur Umweltprüfung äußert sich die Gemeinde nicht.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**N5 Stadt Strausberg**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 08.01.2019

**Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan ist eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche um rund 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen sowie eine bauliche Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes von rund 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Strausberg begrüßt es, dass mit dem Bauleitplanverfahren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen planungsrechtlich gesichert werden und gleichzeitig Entwicklungsspielraum über eine moderate Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht wird.

Wir wünschen Ihnen bei der Umsetzung des Vorhabens viel Erfolg.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis. Der genannte Erweiterungsumfang ist geringer. Insgesamt soll die Verkaufsfläche um 1720 m<sup>2</sup> erweitert werden.

---

**N6 Amt Spreenhagen**

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 08.01.2019

**Sachverhalt:**

Keine Äußerung.

**Auswertung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie begründet kein Planänderungserfordernis.

---

**N8 Amt Odervorland**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**N9 Gemeinde Steinhöfel**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**N10 Gemeinde Wildau**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**N11 Stadt Königs Wusterhausen**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**N12 Stadt Beeskow**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

---

**N13 Stadt Frankfurt (Oder)**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

Auswertung: Prüfung entfällt

---

**N14 Stadt Seelow**

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

**Auswertung:** Prüfung entfällt

**B1 Bürger 1**

Stellungnahme vom: 26.02.2019

**Sachverhalt:**

Das Anliegen der Bürgerin bezieht sich auf die Bushaltestelle vor dem Kaufland Alte Langewahler Chaussee. Sie bittet darum, dass die Bushaltestelle verlegt wird - vielleicht auf die Parkplatfläche selbst.

Darüber hinaus informierte sie, dass die Bewohnerin des Flurstücks 104 von den Eigentümern (Rendita Colonia) angesprochen worden sei, ob sie sich vorstellen könne, das Gebäude zu veräußern. Sie ist 84 Jahre und der Gedanke, in ein betreutes Wohnen zu gehen steht im Raum.

**Auswertung:**

Hintergrund des Wunsches nach Verlegung der Bushaltestelle ist deren Zweckentfremdung durch Personengruppen am Abend und am Wochenende. Dieses Problem wird durch eine Verlegung nicht gelöst. Die jetzige Haltestelle gewährleistet kurze Wege zu den Handelsbetrieben und eine geringe Immissionsbelastung der Anwohner. Die Stadt verfügt weiter westlich über keine ausreichenden Flächen und der Investor kann auf keine Stellplatzflächen verzichten. Dem Anliegen der Bürgerin kann deshalb nicht entsprochen werden.