

Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Finowfurt

Bebauungsplan  
**Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“**  
Entwurf

**Begründung**



**Gemeinde Schorfheide**

Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide  
OT Finowfurt



**Knieper + Partner**

Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin



Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Finowfurt

**Bebauungsplan**  
**Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“**  
Entwurf

**Begründung**

**Auftraggeber:**

Metro Group Asset Management  
Services GmbH  
Am Albertussee 1  
40549 Düsseldorf

Ansprechpartner:  
Herr Wallenhorst, Projektleiter

Tel.: 0211 / 6886-4163  
Fax.: 0211 / 6886-4984164

Gemeinde Schorfheide  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Ansprechpartner:  
Bert Siegel, Bauamtsleiter

Tel.: 03335 / 45 34 20  
Fax: 03335 / 45 34 37

**Auftragnehmer:**

Knieper + Partner  
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung  
Kaiserin-Augusta-Allee 101  
10553 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13  
Fax: 030 / 421 62 15

Bearbeitung

Dipl.-Ing., Bauass. Stadt- und Regionalplanung Anja Menzel  
(bis 2016)  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Christian Pogoda

Berlin, 01. November 2018



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Bisheriges Verfahren	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>12</b>
2.1	Räumliche Einbindung	12
2.2	Bebauung und Nutzung	13
2.3	Erschließung	14
2.4	Flächen für Sport- und Spielanlagen	15
2.5	Eigentumsverhältnisse	15
2.6	Ver- und Entsorgung	16
2.7	Entwässerung	17
2.8	Natur, Landschaft, Umwelt	17
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>19</b>
3.1	Landesplanung	19
3.2	Regionalplanung	24
3.3	Flächennutzungsplan	24
3.4	Bestehendes Planungsrecht	25
3.5	Sonstige örtliche Planungen und Satzungen	30
3.6	Abstimmung mit der Stadt Eberswalde	30
3.6.1	Einzelhandelskonzept Eberswalde	30
3.6.2	Verträglichkeitsuntersuchung 2015	34
3.6.3	Weitere Abstimmung mit der Stadt Eberswalde nach Vorlage der Verträglichkeitsuntersuchung im Jahre 2015	40
3.6.4	Verträglichkeitsuntersuchung 2018	44
3.6.5	Reduzierung der neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet SO 3	46
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND PLANINHALT</b>	<b>47</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	47
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	52
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	52
4.2.2	Maß der Nutzung	67
4.2.3	Gebäudehöhe	69
4.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	70
4.2.5	Fläche für Sport- und Spielanlagen	70
4.2.6	Grünfläche	71

4.2.7	Flächen für Stellplätze	73
4.2.8	Verkehrsflächen	74
<b>4.3</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz</b>	<b>76</b>
4.3.1	Vermeidungsmaßnahme	77
4.3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	79
4.3.3	Artenschutz	82
4.3.4	Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	84
<b>4.4</b>	<b>Bindungen für die Erhaltung von Bäumen</b>	<b>86</b>
<b>4.5</b>	<b>Fläche für Wald</b>	<b>86</b>
<b>4.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>87</b>
<b>4.7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>87</b>
<b>4.8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>87</b>
4.8.1	Kennzeichnungen	87
4.8.2	Nachrichtliche Übernahmen	88
4.8.3	Hinweise	89
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>90</b>
<b>5.1</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>90</b>
<b>5.2</b>	<b>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen im Geltungsbereich</b>	<b>91</b>
<b>5.3</b>	<b>Auswirkungen auf Belange des Verkehrs</b>	<b>91</b>
<b>5.4</b>	<b>Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes</b>	<b>92</b>
5.4.1	Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets	92
5.4.2	Auswirkungen innerhalb des Plangebiets	96
<b>5.5</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutz</b>	<b>97</b>
<b>5.6</b>	<b>Auswirkungen auf den Finanzhaushalt</b>	<b>98</b>
<b>6</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>99</b>
<b>6.1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>99</b>
<b>6.2</b>	<b>Landesplanerische Stellungnahme</b>	<b>99</b>
<b>6.3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung</b>	<b>99</b>
<b>6.4</b>	<b>Planänderungen im Rahmen des bisherigen Verfahrens</b>	<b>99</b>
6.4.1	Planänderungen infolge der frühzeitigen Beteiligung	99
6.4.2	Planänderungen infolge der ersten öffentlichen Auslegung	102
6.4.3	Planänderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung	103

<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>104</b>
	<b>ANLAGE</b>	<b>105</b>
	<b>Umweltbericht</b>	<b>105</b>



# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Finowfurt der Gemeinde Schorfheide, nahe der Gemeindegrenze zur Stadt Eberswalde.

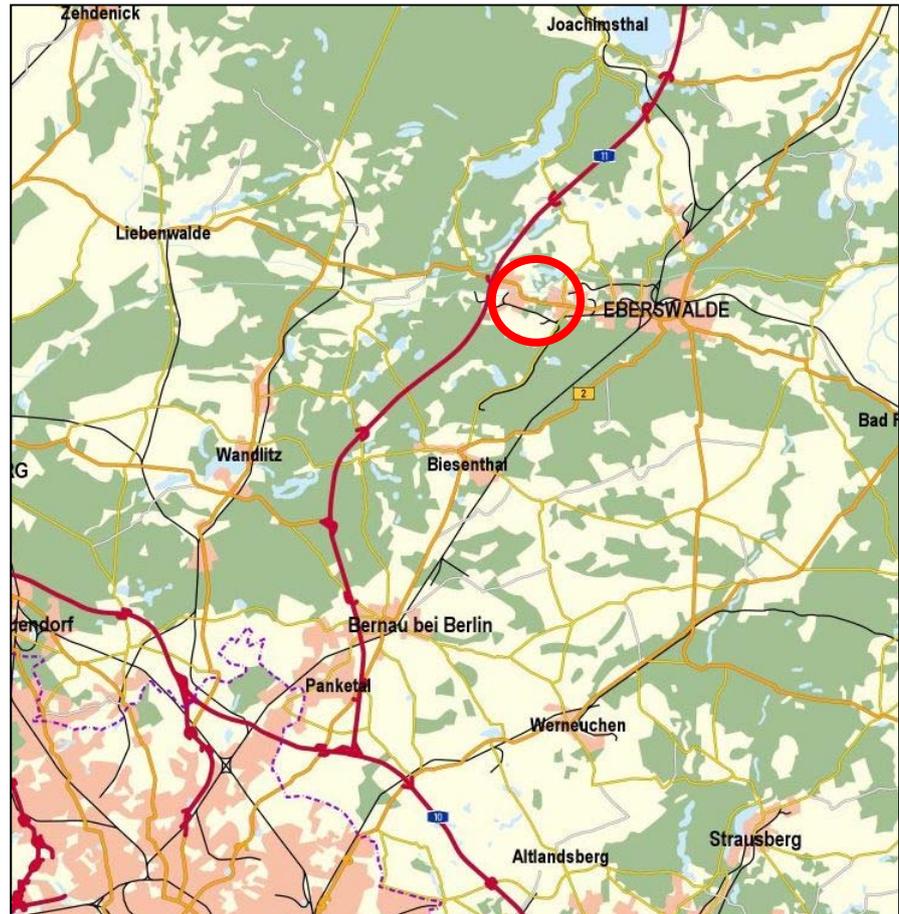


Abbildung 1: Lage von Finowfurt, ohne Maßstab (Quelle: TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH [www.landkarte Brandenburg.de], Stand 2010)

Die Erschließung erfolgt über die am Plangebiet unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße 167, die vom westlich gelegenen Liebenwalde (Landkreis Oberhavel) kommend die Gemeinde Schorfheide im Ortsteil Finowfurt durchquert und weiter in die östlich gelegene Stadt Eberswalde führt. Die B 167 stellt auch die direkte Verbindung zu der in 2,5 km Entfernung gelegenen Autobahnanschlussstelle „Finowfurt“ der Autobahn 11 (Berlin – Stettin / Polen) dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 24 ha. Nördlich verläuft die B 167, dahinter befinden sich Waldflächen. Östlich und südlich grenzen ebenfalls Waldflächen an und im Westen das Wohngebiet am Schöpfurter Ring.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 85/1, 603, 605, 618, 818, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 832, 833, 852 teilweise sowie 853, Flur 10, Gemarkung Finowfurt.



Abbildung 2: Luftbild Brandenburg (Quelle: LGB, Brandenburg-Viewer, Stand 21.04.2013)

In Verbindung mit Baumaßnahmen innerhalb und unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend (Errichtung Skateranlage und Tankstelle, Herstellung eines Radweges entlang der B 167) hat sich die Katastersituation teilweise geändert:

- Die Flurstücke 821 und 823 wurden zum Flurstück 853 vereinigt.
- Die Flurstücke 690, 694, 817, 819 wurden mit dem außerhalb des Geltungsbereichs liegendem Flurstück 671 zu dem Flurstück 852 zusammengelegt. Das Flurstück 852 befindet sich demnach teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch den Neubau des Radweges an der B 167 liegt dieser nunmehr in geringfügigen Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Finowfurt ist einer von neun Ortsteilen der Gemeinde Schorfheide im Landkreis Barnim, die am 26.10.2003 aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Finowfurt und Groß Schönebeck (Schorfheide) hervorgegangen ist. Der Ort ist mit seinen rund 4.700 Einwohnern der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Schorfheide.

Für das Plangebiet wurde erstmalig im Jahr 1991 ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 1 „Fachmarktzentrum in Finowfurt / B 167“). Dieser sah verschiedene, auch großflächige Einzelhandelsnutzungen vor, die um eine zentrale gelegene Stellplatzfläche gruppiert sind. Entlang der B 167 waren Kfz-bezogene Nutzungen (Autohaus, Tankstelle) geplant. Dieser Plan wurde in Teilen umgesetzt, errichtet wurden in den Folgejahren u.a. ein Baumarkt, ein Möbelmarkt, eine Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant.

Im Jahre 1992 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 infolge einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Eberswalde geändert. Im Jahre 1993 erfolgte für eine Teilfläche im Plangebiet Nr. 1 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „SB-Warenhaus Finowfurt“. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurde ein SB-Warenhaus errichtet. Dieses SB-Warenhaus wurde schließlich im Jahre 2003 auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Real“ planungsrechtlich gesichert und erweitert. Die innere Erschließung des Gebiets ist hergestellt, etwa die Hälfte des Plangebiets ist allerdings bis heute unbebaut.

Die Gemeinde Schorfheide hat sich in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim daher dazu entschlossen, das Plangebiet neu zu überplanen um planungsrechtliche Eindeutigkeit herzustellen. Ziel dieser Planung ist insbesondere die Überarbeitung und die Anpassung des Bereichs des Fachmarktzentrums an die aktuellen Gegebenheiten. Bestehende Nutzungsrechte für Einzelhandelsnutzungen sollen gewahrt werden, für die bisher nicht bebauten Flächen sollen die geltenden Festsetzungen an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Das bestehende Planungsrecht würde großflächigen Einzelhandel in einem Umfang ermöglichen, der mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht vereinbar ist und der auch im Hinblick auf die Belange von Nachbargemeinden, insbesondere der Stadt Eberswalde, nicht sinnvoll erscheint.

Die Gemeinde konkretisiert mit dieser Planung damit auch ihre nach § 1 Abs. 3 und 4 BauGB bestehende, dynamische Pflicht, ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei muss sie einen Interessenausgleich zwischen dem Interesse, Einzelhandel verträglich zu begrenzen einerseits, und den Belangen der Eigentümer andererseits, finden.

Im Ergebnis dieser Interessenabwägung entscheidet sich die Gemeinde, großflächigen Einzelhandel außerhalb der bestehenden Einzelhandelsnutzungen generell auszuschließen und auf den

verbleibenden Flächen Klarheit über das Planungsrecht insoweit herzustellen, nur wenige Verkaufsstätten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und nur mit Sortimenten zugelassen werden, deren Verträglichkeit sich auch in Bezug auf die Stadt Eberswalde und andere Versorgungsbereiche in benachbarten Gemeinden und der eigenen Gemeinde gutachterlich prognostiziert worden ist.

Dies dient dazu, diesen bisher unfertig wirkenden Standort zu arondieren und abschließend in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde einzubinden.

Zusammengefasst bestehen die Planungsziele darin,

- die bestehenden Einzelhandelsnutzungen und sonstige Nutzungen weiterhin planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig ungewollte Erweiterungen nach § 34 BauGB zu vermeiden, sofern sich das bestehende Planrecht - entgegen der Auffassung der Gemeinde - als unwirksam erweisen sollte,
- sicherzustellen, dass Ergänzungen an dem bestehenden Fachmarktstandort nur städtebaulich verträglich erfolgen,
- das bestehende Bauplanungsrecht an die aktuellen kommunalen Ziele sowie die Ziele der Raumordnung anzupassen
- bestehende Unsicherheit zu beseitigen.

Zur Umsetzung der kommunalen Planungsziele und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 werden alle im Plangebiet bisher geltenden Bebauungspläne überplant.

Das Verfahren wird auf Grundlage des BauGB in der vor dem Mai 2017 geltenden Fassung fortgesetzt. Von der Regelung des § 245c BauGB kann Gebrauch gemacht werden, weil die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist.

### **1.3 Bisheriges Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am Dienstag, den 28. Mai 2013 in der Gemeindeverwaltung statt. Zusätzlich konnte die Öffentlichkeit die Planung vom 29. Mai 2013 bis einschließlich 14. Juni 2013 einsehen und sich äußern. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Amtsblatt am 03.05.2013 (Amtsblatt Nummer 04 / 2013). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 29.05.2013 gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Planfassung, die im Jahre 2013 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange war, sah im Wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

- Sicherung der bestehenden drei großflächigen Einzelhandelsnutzungen in ihrem bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang. Dies beinhaltete für den Baumarkt und den Möbelmarkt Erweiterungsmöglichkeiten, weil beide Betriebe das bestehende Planrecht noch nicht voll ausgeschöpft hatten
- Arrondierung des Gebietes durch bis zu sechs Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit
- Sicherung der bestehenden Tankstelle und des bestehenden Schnellrestaurants

Der Umfang der nach dem Vorentwurf zulässigen Einzelhandelsnutzungen traf auf massiven Widerstand der Stadt Eberswalde. Auch seitens des Landkreises Barnim wurden Bedenken geäußert, denen sich später die Gemeinsame Landesplanung anschloss (vgl. Kap. 3.1). Die GL forderte die Gemeinde auf, die Ziele des Bebauungsplans mit der Stadt Eberswalde abzustimmen und sicherzustellen, dass deren zentralörtliche Einstufung als Mittelzentrum nicht beeinträchtigt wird.

Vor diesem Hintergrund hat fanden seit 2013 zahlreiche Abstimmungen insbesondere mit der benachbarten Stadt Eberswalde statt, um hinsichtlich des Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen einen Konsens herzustellen und zu gewährleisten, dass die zentralörtliche Funktion der Stadt, die ein landesplanerisches Ziel darstellt, nicht beeinträchtigt wird. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan grundlegend überarbeitet und insbesondere der Umfang der Sondergebiete für Einzelhandel und der zulässigen Verkaufsflächen deutlich reduziert. Die Sondergebietsflächen beschränken sich nunmehr auf die Grundstücke der bestehenden drei Betriebe (Baumarkt, Möbelmarkt, SB-Kaufhaus) sowie eine Fläche, die zwischen dem Möbelmarkt und dem SB-Kaufhaus gelegen ist. Dort sind drei Einzelhandelsbetriebe zulässig, wovon einer für einen Nahversorger vorgesehen ist, dementsprechend sind dort vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Für die übrigen beiden Betriebe sind ausschließlich Sortimente zulässig, die der Einzelhandelserlass Brandenburg 2014 als nicht zentrenrelevant einstuft.

Die übrigen bisher als Sondergebiet vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt, in denen Einzelhandel - mit wenigen Ausnahmen - unzulässig ist. Dies betrifft den gesamten nördlichen Teil des Plangebiets. In diesem Zusammenhang hatte die Gemeinde entschieden, die bisher vorgesehene und im FNP dargestellt Grünfläche an der Bundesstraße B 167 ebenfalls als Gewerbegebiet zu entwickeln. Als Grünfläche verblieb in diesem Entwurf lediglich eine Teilfläche unmittelbar an der B 167.

Der entsprechend überarbeitete Entwurf Stand 22. Juni 2017 wurde vom 07. August bis einschließlich 8. September 2017 öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Nach der Beteiligung ergab sich die Notwendigkeit, die Planunterlagen nochmals zu überarbeiten. Dies betrifft im Wesentlichen die folgenden Punkte:

### Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe

- Bereits während der Beteiligung stellte sich heraus, dass die in der Begründung enthaltenen Angaben zu den Verkaufsflächen der bestehenden Betriebe teilweise nicht den genehmigten Verkaufsflächen entsprachen. Dies betraf insbesondere den Möbelmarkt und den Baumarkt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan waren korrekt erfolgt, dadurch ergab sich ein Widerspruch zwischen der Planzeichnung und der Begründung. In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde das betreffende Kapitel der Begründung überarbeitet (Kap. 3.4, Tab. 2) und an die berührten Träger öffentlicher Belange (Landkreis Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Handelsverband Berlin-Brandenburg, Stadt Eberswalde) sowie an die GL nochmals übersandt.
- Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe (Baumarkt, Möbelmarkt, SB-Kaufhaus) exakt in dem Umfang festzusetzen sind, in dem sie genehmigt wurden. Im Bebauungsplan-Entwurf vom Juni 2017 waren die Flächen auf jeweils volle 100 m<sup>2</sup> aufgerundet worden. Dies ist nach Mitteilung der GL jedoch unzulässig, weil hierfür nach dem Ziel 4.7 des LEP B-B kein Ermessen hergeleitet werden kann. Um eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung herzustellen, war es deshalb erforderlich, die Festsetzung der Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe entsprechend anzupassen. Dies ist erfolgt, die festgesetzten Flächen entsprechen nunmehr genau der Größenordnung der vorliegenden Genehmigungen, wie sie der Landkreis Barnim der Gemeinde am 09. Juni 2017 mitgeteilt hat.

### Geschossfläche der nach der vorgesehenen Planung zulässigen Einzelhandelsbetriebe

- Aufgrund einer Anregung des Landkreises Barnim wird die zulässige Geschossfläche in den Baugebieten SO Handel 3 und SO Handel 4 auf 1.200 m<sup>2</sup> reduziert. Dies betrifft die drei dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird die zulässige Geschossfläche an den Wortlaut der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO angepasst. Gemäß § 11 Abs. 3 gilt eine Vermutungsregel, nach der nachteilige Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens anzunehmen sind, wenn eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird. Nachteilige Auswirkungen sind beispielsweise schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden, Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Unabhängig davon bleibt es bei einer Beschränkung der Verkaufsfläche in den beiden Sondergebieten auf 800 m<sup>2</sup> je Betrieb, das heißt die

Schwelle der Großflächigkeit eines Betriebes darf auf keinen Fall überschritten werden.

#### Abgrenzung Gebiet GE 2 / Trinkwasserschutzzone

- Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim wurde darauf hingewiesen, dass sich der östliche Teil des Plangebiets im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Eberswalde-Finow liegt. Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Eberswalde (Finow) vom 09.10.2012, § 4 Punkt 16, ist die Festsetzung von neu geplanten Baugebieten in der Zone III A verboten, wenn sie nicht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits als Bauflächen im FNP dargestellt sind. Daher ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP bzw. Festsetzung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan auf der Fläche, die im rechtskräftigen FNP als Grünfläche dargestellt ist, unzulässig. Das Baugebiet GE 2 wird dementsprechend reduziert. Die Festsetzung der Grünfläche wird auf den Stand des B-Plan-Vorentwurfs zurückgenommen.

#### Immissionsschutz

- Das Landesamt für Umwelt forderte angesichts der umfangreichen Neufestsetzungen von Gewerbegebieten den Nachweis, dass angesichts der bestehenden Emissionsbelastungen ein ausreichender Freiraum für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen besteht. Es wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der eine Kontingentierungsrechnung durchgeführt wurde. Diese Kontingentierungsrechnung ermittelte Lärmkontingente für die einzelnen Baugebiete, die durch richtungsbezogene Zusatzkontingente ergänzt werden. Damit konnte nachgewiesen werden, dass den neu festgesetzten und bisher ungenutzten Gewerbe- und Sondergebietsflächen ein ausreichendes Schallkontingent zur Verfügung gestellt werden kann. Die Kontingentierung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO, der es ermöglicht, die Baugebiete gemäß §§ 4 - 9 BauNVO nach Art der Betriebe und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederung erfolgt extern im Verhältnissen zu anderen Plangebieten in der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf da nahegelegene großflächige Gewerbegebiet „Gewerbestadt Finowfurt“. Dieses umfasst 27 ha und liegt ca. 800 m nördlich der kontingentierten Gewerbegebiete. Es ist zu großen Teilen belegt, bietet aber in seinem östlichen Teil noch Potenzialflächen von ungefähr 4 ha, die uneingeschränkt nutzbar sind.

Zur Kontingentierung siehe im Einzelnen Kap. 5.4 der Begründung.

- Das Landesamt für Umwelt wies außerdem darauf hin, dass die Nachbarschaft zwischen der Skateranlage und einem Mischgebiet, in dem auch Wohnen zulässig ist, einen potenziellen Konflikt darstellt. Daher wurde anstelle des Mischgebiets

ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet entspricht hinsichtlich seines Störgrads einem Mischgebiet, wobei Wohnnutzungen unzulässig sind. Mischgebietstypisches Gewerbe löst wiederum keinen Konflikt mit den Wohnnutzungen aus, die westlich des Schöpfurter Rings vorhanden sind. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet wurden zudem Nutzungen ausgeschlossen, von denen potenziell Störungen ausgehen können.

- Schließlich wies das Landesamt für Umwelt darauf hin, dass bei der Festsetzung gewerblicher Baugebiete auch mögliche Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne von Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG zu berücksichtigen sind. Zwar sind Betriebe, die entsprechende Betriebsbereiche aufweisen, im Regelfall nur in Industriegebieten zulässig. Aufgrund der Nähe von Nutzungen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (Wohnnutzungen, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel), werden diese Betriebsbereiche in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 167 und auf dem Schöpfurter Ring sind die Baugebiete, die entlang dieser Straßen liegen, Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Es ergeben sich Lärmbelastungen, die den Lärmpegelbereichen I - IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entsprechen, an einer Stelle wird der Lärmpegelbereich V erreicht. Das bedeutet, die Außenbauteile der Gebäude (Fassaden, Fenster und Dächer) müssen entsprechende Schalldämmmaße aufweisen. Während Außenbauteile die Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche I und II aufgrund von Wärmeschutzanforderungen ohnehin erfüllen, ist dies bei Lärmpegelbereichen > II nicht automatisch der Fall. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile in den betreffenden Bereichen Schalldämm-Maße von 30 dB(A) (LPB III), 35 dB(A) (LPB IV oder 40 dB(A) (LPB V) aufweisen müssen. Diese Schalldämmmaße gelten für gewerbliche Aufenthaltsräume (Büroräume und ähnliche Nutzungen). Vergl. auch hierzu Kap. 5.4 der Begründung.

#### Naturschutz, Eingriff/Ausgleich

- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden für anzupflanzende Bäume jeweils Mindestgrößen für Baumscheiben festgesetzt. Festgesetzt wird außerdem, dass die Baumscheiben mit geeignetem Boden zu verfüllen sind.
- Auf der neu festgesetzten privaten Grünfläche (Bereich der Flächenreduzierung des Gebiets GE2) wird eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugunsten der Heidelerle festgesetzt. Dadurch entfällt die zuvor erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahme auf externen Flächen.

Ein entsprechend überarbeiteter Planentwurf Stand Dezember 2017 wurde vom 02. Januar bis zum 01. Februar 2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nochmals beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurde nur noch eine Planänderung vorgenommen:

- Im Sondergebiet SO Handel 1 wurde die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, von 0,8 auf 0,7 reduziert. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Eine Überprüfung der bestehenden Grundstücksausnutzung hat ergeben, dass diese reduzierte Überschreitung in diesem Baugebiet ausreicht. Dennoch ermöglicht es Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,7 einen ausreichend großen zusätzlichen Spielraum, um Umstrukturierungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Grundstückseigentümer wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt und hat der Änderung zugestimmt. Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen.

Es wurde zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung 5.4 - Ersatzpflanzungen für entfallende geschützte Bäume - klarstellend überarbeitet. Im Rahmen der Bilanzierung zum Umweltbericht wurde ermittelt, dass mit einem Verlust von Bäumen zu rechnen ist, die nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt sind (Konflikt AB4). Die genaue Anzahl lässt sich nicht quantifizieren. Zum Ausgleich war im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelbäume entlang der Planstraßen B und C zu pflanzen sind. Allerdings kann nicht abschließend abgeschätzt werden, ob die festgesetzte Anzahl an Bäumen ausreicht.

Daher wurde die Festsetzung 5.4 neu gefasst. Es wird geregelt, dass für jeden verlustigen Baum, der nach der Baumschutzverordnung geschützt ist, Ersatzpflanzungen in entsprechender Qualität vorzunehmen sind, ohne konkrete Standorte vorzugeben. Die zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte werden beibehalten, jedoch als Hinweis definiert (Standort als Vorschlag). Baumpflanzungen an den zeichnerisch dargestellten Stellen sind erwünscht, maßgeblich ist aber in erster Linie die qualitative und quantitative Kompensation der Baumverluste im Plangebiet, um den erforderlichen Ausgleich zu erzielen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgen nochmals Abstimmungen mit der Stadt Eberswalde, die zum Ziel haben, eine konsensfähige Planung zu erzielen, die von beiden Seiten akzeptiert werden kann. Die Gemeinde Schorfheide schlägt eine Reduzierung der im Baugebiet SO 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten dürfen, von zwei auf einen vor. Da die Grundzüge der Planung durch den Verzicht auf diesen einen Betrieb bei ansonsten gleichbleibender Nutzungsart nicht berührt werden, erfolgt eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Beteiligt werden neben dem Eigentümer der Fläche der Landkreis Barnim, die Regionale Planungsgemeinschaft, der Handelsverband Berlin-

Brandenburg sowie die Stadt Eberswalde. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer verkürzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beteiligt, die vom 18. bis einschließlich 31. Oktober 2018 durchgeführt wird. Gegenstand der Beteiligung ist ausschließlich die Planänderung.

Im Rahmen dieser Änderung wird zudem die Straßenbegrenzungslinie der Sonnenallee im Bereich des Flurstücks 827 an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

### Umweltbericht

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert. Untersucht werden insbesondere die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild.

Zur Gewährleistung eines Ausgleichs der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft macht der Umweltbericht begründete Vorschläge zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Ein Ausgleich / Ersatz wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan in einem separaten Teil beigelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen. Zur Kompensation bzw. zur Vermeidung der Eingriffe werden unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen die im Rahmen der Umweltprüfung empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als rechtsverbindliche grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder als außerhalb des Plangebiets zu sichernde Maßnahmen bestimmt, sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kein ausreichendes Kompensationspotenzial zu Verfügung steht. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Ausgleichsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich Bodenversiegelung und Artenschutz zur Folge. Die Ermittlung des Eingriffs, die Bilanzierung und die Quantifizierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Umweltbericht. Dabei wird berücksichtigt, dass die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB keine Anwendung findet, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach dem BVerwG Urteil 20.05.2003 gilt die Norm auch für alte Bebauungspläne, bei deren Aufstellung die Eingriffsregelung

des BNatSchG nicht berücksichtigt worden ist. So ist nach § 1 (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich nur insoweit erforderlich, wie Eingriffe zulässig werden, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen. Maßstab für das derzeit bestehende Planungsrecht bzw. den aktuell zulässigen Eingriff bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan von 1991 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 25 bezogen auf dessen Geltungsbereich. Im Rahmen der Bilanzierung sind damit die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 zu diesen beiden Plänen ins Verhältnis zu setzen.

Im Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Real“ werden Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Die Fläche hat einen Umfang von 3.700 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme wurde bisher nicht realisiert. Sie wird daher in der Bilanzierung zusätzlich berücksichtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt auch eine Artenschutzuntersuchung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und die vorgesehenen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. aufgrund des Artenschutzes werden in Kap. 4.3 zusammenfassend erläutert.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Räumliche Einbindung**

Finowfurt liegt ca. zwei Kilometer von der Kreisstadt Eberswalde entfernt am Südrand des Waldgebiets Schorfheide, das auch Namensgeber der Gemeinde ist. Von Berlin Mitte ist Finowfurt in nordöstlicher Richtung ca. 50 km entfernt und gehört zum Berliner Naherholungsgebiet. Über die A 11 (Ausfahrt „Finowfurt“) ist der Ort sehr gut an das Autobahnnetz angebunden. Außerdem verläuft durch den Ort in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B 167.

Das Gebiet der Gemeinde Schorfheide gehört naturräumlich zur Mecklenburgischen Seenplatte. Die geologische Formation des Gebiets ist auf die Weichsel-Kaltzeit vor ca. 20.000 Jahren zurückzuführen, in der sich mächtige Schichten pleistozäner Sedimente auf älteren abgelagerten. Während der Nacheiszeit bildeten sich am Rand der Endmoränen mächtige Schmelzwasserrinnen, die überwiegend in südwestliche Richtung entwässerten. So entstand das Eberswalder Urstromtal („Schmelzwasserabflussbahn“), welches für das Gemeindegebiet um den Ortsteil Finowfurt kennzeichnend ist.

### **Entwicklung und Bedeutung des Ortes**

#### **Siedlungsgeschichte**

Der Ortsteil Finowfurt entstand erst 1929, als die beiden Dörfer Schöpfurth und Steinfurth zusammengeführt wurden. Erstmals erwähnt wurden die Dörfer 1375. Die ersten geschichtlichen Zeugnisse legt eine Windmühle ab, die schon vor 1375 bestand und 1608 umgebaut wurde.

Die Entwicklung Finowfurts ist wesentlich vom Bau des Finowkanals beeinflusst, der auf Anweisung des Königs Friedrich III. in den Jahren 1743 - 1746 unter Einbeziehung des zerstörten Vorgängerkanal errichtet wurde.

Über Havel und Spree entstand eine durchgehende Wasserstraße nach Berlin. Der Kanal diente vornehmlich dem Holz- und Salztransport. Finowfurt (bzw. die Dörfer Schöpfurth und Steinfurth) entwickelten sich zu einem Zentrum der Flößerei.

Die wirtschaftliche Entwicklung wurde nachdrücklich durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur getragen:

- die Straßenverkehrsverbindung Berlin-Eberswalde-Stettin
- die Eisenbahnlinie Berlin-Angermünde (1842)
- den Bau des Oder-Havel-Kanals von 1908-1914, mit dem der Großschiffahrtsweg Berlin-Stettin geschaffen wurde
- den Bau der Autobahn 1934
- und den Bau des Flugplatzes 1935 - 40 (damals als Militärflugplatz).

Die Siedlungsstruktur hat sich durch die historische Verkehrsachse des Finowkanals bandartig entwickelt und durch den Bau der parallel zum Kanal verlaufenden B 167 verstärkt. Gemeinsam mit der



Westlich und nordwestlich gelegen befinden sich Wohn- und Mischgebiete. Diese werden vorwiegend durch Einfamilienhäuser bestimmt. Im Kreuzungsbereich Schöpfurter Ring / B 167 wird das städtebauliche Bild vor allem durch Mehrfamilienhäuser und mehrgeschossige Bürogebäude geprägt.

Im Plangebiet entstanden seit 1991 bis heute nach und nach die vorhandenen Märkte und Dienstleistungen. Innerhalb des Fachmarktstandortes wurde der Baumarkt mit Gartencenter („Praktiker“), der Möbel- und Teppichmarkt („Roller“) und das SB-Warenhaus („Real“) errichtet. Ergänzend sind ein Fast-Food-Restaurant („Mc Donalds“) sowie eine Tankstelle vorhanden. Die Gemeinde hat für die Freizeitnutzung eine öffentliche Skater-Anlage am Standort errichtet. Dort hat sich ein kleiner Einzelhandelsbetrieb angesiedelt (Blumenladen).

Städtebaulich gekennzeichnet ist das Gebiet durch großflächige gewerbliche Gebäude mit Flachdächern, die durch Werbeanlagen und andere Nebenanlagen des Einzelhandels ergänzt werden. Die Stellplatzflächen der einzelnen Märkte befinden sich zentral im Gebiet. Insgesamt sind die bislang festgesetzten Nutzungen nur zum Teil realisiert; ca. 50% der bereits überplanten Flächen sind noch unbebaut. Dadurch wirkt das Gebiet unfertig. Der Bebauungsplan dient auch dazu, den Bereich zu arrondieren und die Voraussetzung dafür zu schaffen, die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches abzuschließen.

### **2.3 Erschließung**

Nördlich an das Plangebiet anschließend befindet sich die B 167. Diese überörtliche Straße verbindet das Plangebiet mit der Stadt Eberswalde, der Autobahn A11 sowie der Stadt Liebenwalde. Aus nördlicher Richtung wird das Gebiet durch zwei vorhandene Zufahrten von der B 167 erschlossen. Aus südlicher Richtung besteht die Möglichkeit, das Gebiet über den Schöpfurter Ring zu erreichen. Im Kreuzungsbereich Schöpfurter Ring / Ecke B 167, am nordwestlichen Eingangsbereich des Gebietes, ist ein Fußgängerübergang mit Lichtsignalanlage eingerichtet.



Abbildung 4: Erschließungsstruktur (Quelle: LGB, Brandenburg-Viewer, Stand 21.04.2013, überarbeitet Büro Knieper + Partner 2018)

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet, mittels derer die bestehenden Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen erschlossen werden, haben eine Breite, die zwischen 7 m und 8 m liegt.

Der motorisierte Individualverkehr kann die Tankstelle und das Fast Food Restaurant an der B 167 bisher lediglich von Süden über den Schöpfurter Ring und die interne Erschließungsstraße erreichen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll eine zusätzliche Anbindung des Plangebiets an die B 167 gesichert werden, über die zukünftig auch die Tankstelle erreicht werden kann (Planstr. C). Der Landesbetrieb Straßenwesen hat die Zustimmung zu dieser Anbindung in Aussicht gestellt.

Am nordwestlichen Gebietseingang befindet sich beidseitig der B 167 eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr. Parallel zur Bundesstraße verläuft ein Radweg. Das Gebiet ist fußläufig vom Zentrum Finowfurts in 15 Minuten zu erreichen.

## 2.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im Gebiet befindet sich eine im Jahr 2001 errichtete multifunktionale Freizeitanlage für Kinder- und Jugendliche. Diese besteht aus einem Spielfeld (u.a. Basketball, Eishockeyfeld) und einer Skateranlage. Westlich an das Spielfeld angrenzend wurde ein vier Meter hoher begrünter Lärmschutzwall errichtet. Zusätzlich befindet sich dort ein Blumenladen.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem und teilweise in gemeindlichem Eigentum. In gemeindlichem Eigentum stehen

- eine ca. 5 ha großen im FNP als Grünfläche dargestellten Fläche mit den unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Grundstücken (Gewerbegebiet GE 2, östliche Teilfläche Gewerbegebiet GE 1, Fläche zukünftige Planstr. C))
- die Skateranlage und nordwestlich angrenzende Flächen sowie
- die Sonnenallee, welche im östlichen Plangebiet verläuft.

Die übrigen Flächen im Plangebiet stehen in privatem Eigentum. Das Grundstück des Schnellrestaurants steht in Einzeleigentum, ansonsten stehen alle weiteren Flächen im Plangebiet in einheitlichem privatem Eigentum.



Abbildung 5: Eigentümerstruktur (eigene Darstellung Büro Knieper + Partner, Stand Februar 2015)

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen. Trink-, Schmutz- und Löschwasserversorgung sowie die Versorgung mit Gas, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Leitungspläne wurden von den jeweils zuständigen Unternehmen im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Im Norden des Plangebietes, parallel zur B 167, verläuft eine Trinkwasserleitung des Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde. Über diese Leitung können Trinkwasserneuananschlüsse für das Plangebiet hergestellt werden, ebenso ist es möglich das private Leitungsnetz des Fachmarktzentrum zu nutzen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann nur über das vorhandene private Leitungsnetz erfolgen, da im Bereich des Fachmarktzentrum keine öffentlichen Schmutzwasserleitungen vorhanden sind.

## 2.7 Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt derzeit zu einem kleinen Teil auf den jeweiligen Baugrundstücken. Zum überwiegenden Teil wird es einer gemeindeeigenen Fläche zugeleitet, die südlich des Plangebiets an Rand des dort vorhandenen Wäldchens liegt. Die entsprechende Genehmigung der Unteren Wasserbehörde ist befristet bis zur Inbetriebnahme der geplanten kommunalen Regenentwässerung erteilt. Danach ist das Plangebiet an die zentrale Niederschlagsentwässerung der Gemeinde Schorfheide anzuschließen, die in das Menningfließ entwässert (LK Barnim, Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit Schreiben vom 13. November 2014).

Allerdings kann diese Entwässerung nur das Regenwasser der bereits bebauten Flächen im Plangebiet (Einzelhandelsbetriebe, Stellplatzflächen) aufnehmen kann, nicht jedoch das Regenwasser von den neu zu bebauenden Flächen. Soweit die neu zu bebauenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Trinkwasserschutzzone IIIA liegen, ist eine Entwässerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich. Dies betrifft das Baugebiet GE 1 südlich der bestehenden Tankstelle sowie die Sondergebiet SO Handel 3 und 4. Ggf. sind Rückhaltungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen (z.B. Rigolen).

Das Baugebiet GE 2, das innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA liegt, kann nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in der angrenzenden Grünfläche entwässern, auch wenn diese innerhalb der TWSZ liegt. Die Entwässerung muss dann jedoch großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen, damit sich das Wasser verteilt. Möglich ist auch eine Versickerung innerhalb des Gebiets GE 2, wenn geeignete Pflasterbeläge verwendet werden (Sickerpflaster mit DIBt-Zulassung- für WSG).

## 2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Die bislang nicht überbauten Flächen weisen artenarmen Ruderalfluren mit prinzipiell geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Mit Zauneidechse, Heidelerche und Sand-Strohblume kommen allerdings drei streng geschützte Tier- bzw. Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Der Geltungsbereich ist stark von menschlichen Eingriffen geprägt und überwiegend von großformatigen Zweckgebäuden geprägt. Landschaftsbezogene Naherholung findet im Gebiet nicht statt. Von gewissem landschaftsästhetischem Reiz sind lediglich die Wiesenfläche im Nord-Osten und der von spontanem Gehölzaufwuchs gegliederte Übergangsbereich zu den Waldflächen im Osten des Plangebiets.

Die Wiesenfläche im Norden des Plangebiets westlich der Sonnenallee wird als Grünfläche gesichert. Teilweise wird sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies betrifft den nördlichen und den westlichen Teil. Der nördliche Teil, der an die B 167 grenzt, wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfl-

ge und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort werden Anpflanzungen vorgenommen, die als Ausgleichsmaßnahme dienen. Der westliche Teil wird als Festplatz festgesetzt. Diese Fläche soll für temporäre Veranstaltungen zur Verfügung stehen (Volksfest, Zirkusvorstellungen u.ä.). Die verbleibende Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt, dort sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zugunsten der Heidelerche vorgesehen.

Damit werden die Festsetzungen für diese Wiesenfläche auf den Stand des B-Plan-Vorentwurfs aus dem Jahre 2013 zurückgenommen. Die im Planentwurf Juni 2017 (erste öffentliche Auslegung) enthaltene Planung, den Festplatz und die private Grünfläche als Gewerbegebiet festzusetzen, wird aufgegeben, Grund hierfür ist ein Hinweis der Unteren Wasserbehörde, dass diese Fläche in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Eberswalde (Finow) liegt und nach der dazugehörigen Verordnung die Neuausweisung von Baugebieten in der Zone IIIA unzulässig ist.

Der Übergangsbereich zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen (östlich der Straße "Sonnenallee" gelegen soll als Freifläche erhalten und nach landschaftsökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Ehemals dort festgesetzte Baurechte werden aufgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzkategorien des Naturschutzrechts. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet Finowtal-Pregnitzfließ in drei Kilometer Luftlinie westlich. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Landesplanung

Die Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung werden von den Bundesländern Berlin und Brandenburg gemeinsam erarbeitet. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist seit dem 15. Mai 2009 in Kraft. Er konkretisiert die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2007 und setzt einen übergeordneten Rahmen für künftige räumliche Entwicklungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert und umgesetzt werden sollen. Seine Ziele und Grundsätze sind von den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Aussagen des LEP B-B mit Bezug auf das geplante Vorhaben:

- Laut Grundsatz 1.1 Nr. 4 des LEP B-B sollen die ländlichen Räume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.
- Die „Festlegungskarte 1 - Gesamttraum“ des LEP B-B enthält für die Gemeinde Schorfheide keine raumordnerischen Festlegungen. Die Grundversorgung wird durch Finowfurt selbst gedeckt. Zentralörtliche Funktionen werden durch das Mittelzentrum Eberswalde wahrgenommen (gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung). Dies entspricht dem Grundsatz 2.10, wonach im jeweiligen Mittelzentrum die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden sollen. Dazu gehören unter anderem Einzelhandels- ebenso wie Kultur- und Freizeitfunktionen.
- Gemäß Ziel 4.7 Nr. 1 ist großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Gemäß Ziel 4.7 Nr. 2 dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). Ziel 4.7. Nr. 4 legt fest, dass Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Berlin und in den Oberzentren zulässig sind.
- **Gemäß Ziel 4.7 Nr.5 können jedoch vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch bezogen auf zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird.**
- Gemäß Ziel 4.7 Nr. 6 ist die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Absatz

1 außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

Zu Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche unterhalb von 800 m<sup>2</sup> oder zu Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben trifft der LEP B-B keine Aussage.

Die Gemeinde Schorfheide wird im Landesentwicklungsplan nicht als zentraler Ort gemäß Ziel 2.9 klassifiziert. Unmittelbar an die Ortslage Finowfurt angrenzend liegt die Stadt Eberswalde, die als Zentraler Ort eingestuft wird. Außerhalb zentraler Orte dürfen gemäß der Festlegung des LEP B-B keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe errichtet werden (Ziel 4.7 Nr. 1). Jedoch können bereits bestehende Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte gesichert werden, wenn hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird (Ziel 4.7 Nr. 5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 befinden sich drei großflächige Einzelhandelsbetriebe, die entsprechend Ziel 4.7 Nr. 5 in ihrem bislang genehmigten bzw. abgestimmten Umfang gesichert werden sollen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche dieser Betriebe über das bisher zulässige Maß hinaus soll nicht erfolgen. Die Sortimente der Einzelhandelseinrichtungen entsprechen den bislang gültigen Festsetzungen. Vorgesehen war in den Jahren 2012/2013 zudem die Arrondierung dieser drei bestehenden Betriebe mit bis zu sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben, die hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit verbleiben.

Im August 2012 wurde an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) die landesplanerische Zielabfrage gestellt. Mit Schreiben vom 13. September 2012 hatte die GL der Gemeinde zunächst mitgeteilt, dass die Ziele des LEP B-B der Planung nicht entgegenstehen. Diese Zustimmung umfasste auch die Ansiedlung von bis zu sechs weiteren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Rahmen einer Sondergebietsfläche.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 5. Juli 2013 wurde diese Aussage seitens der GL bestätigt. Allerdings wies die GL darauf hin, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung nur dann vorliegt, wenn die vorgesehenen bis zu sechs nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe als selbständige Betriebe angesehen werden können. Würde es sich bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Zusammenwirken mit den bestehenden Betrieben hingegen um eine Agglomeration handeln, sei dies nach dem Ziel 4.7 des LEP B-B nicht vereinbar.

Zudem wurde betont, dass es insbesondere darauf ankomme, einen Konsens mit der benachbarten Stadt Eberswalde herzustellen, um auszuschließen, dass die Planung mit deren mittelzentraler Funktionszuweisung (Ziel 2.9) in Widerspruch gerät. Vor diesem Hintergrund wurde die zeitnahe Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens empfohlen.

Die Gemeinde Schorfheide kam dieser Empfehlung nach und ließ ein Verträglichkeitsgutachten erarbeiten. Aufgabe des Verträglichkeitsgutachtens war insbesondere, Vorschläge für Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln, die Grundlage für einen Konsens über die Festsetzungen des Bebauungsplans zwischen der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide bilden können. Ein Entwurf des Gutachtens wurde im Jahre 2015 erarbeitet. Es kam zu dem Ergebnis, dass sechs zusätzliche kleinflächige Betriebe die zentralörtliche Funktion der Stadt Eberswalde nicht beeinträchtigen, wenn bestimmte Sortimente festgesetzt werden. Dieses Ergebnis wurde jedoch auf Grundlage eines von der Stadt Eberswalde beauftragten weiteren Gutachtens fachlich angezweifelt und daher nicht mitgetragen. Ein Konsens mit der Stadt Eberswalde konnte zunächst nicht erzielt werden.

Im Rahmen der weiter laufenden Abstimmungen nahm die GL im April 2016 und nochmals im Juli 2016 zu der Planung erneut Stellung. In der Stellungnahme vom 22. April 2016 verwies die GL auf die inzwischen vorliegenden Gutachten, die es erforderlich machen würden, die bisherigen raumordnerischen Beurteilungen zu überprüfen. Die GL führte aus, dass entgegen der bisherigen Bewertungen für die bestehenden Betriebe nicht die planungsrechtlich zulässigen, sondern die bisher genehmigten Verkaufsflächen zugrunde zu legen. Somit könnten die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur in ihrem baurechtlich genehmigten Bestandsgrößen in den Bebauungsplan übernommen werden,

Zu den geplanten sechs nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen stellte die GL fest, dass diese zwar zunächst einmal nicht der raumordnerischen Steuerung des LEP B-B unterliegen. Sie seien in ihrer Agglomerationswirkung jedoch als Unterlaufen der raumordnerisch intendierten Steuerung zu bewerten. Die GL begründet dies damit, dass die Gemeinde Schorfheide die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu gewährleisten hat. Die über den Grundbedarf hinausgehenden gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sind jedoch gemäß den Festlegungen des LEP B-B in den Mittelzentren zu konzentrieren. Die GL forderte die Gemeinde auf, das kommunal-nachbarschaftliche Abstimmungsverfahren mit der Stadt Eberswalde auf Grundlage dieser raumordnerischen Funktionszuweisung weiterzuführen.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Die zulässigen Verkaufsflächen für die bestehenden Betriebe wurden reduziert, soweit sie über den genehmigten Bestand hinausgegangen waren. Zudem wurde das Sondergebiet Einzelhandel flächenmäßig stark verringert und auf den südlichen Teil des Plangebiets begrenzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde vorwiegend als Gewer-

begebiet festgesetzt. Die Anzahl der neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf drei verringert. Als zulässige Hauptsortimente der drei Betriebe sollten Lebensmittel und Getränke, Drogeriewaren bzw. Tierfutter festgesetzt werden. Deutlich herausgestellt wurde außerdem, dass sich es um drei voneinander unabhängige Betriebe handelt, die nicht als Agglomeration zu bewerten sind.

Hierzu teilte die GL mit Schreiben vom 27.07.2016 mit, dass mit der Begrenzung der großflächigen Einzelhandelsnutzung auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächenbestand den landesplanerischen Zielen entsprochen werde. Die nunmehr geplanten drei eigenständigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe würden nicht der landesplanerischen Steuerung unterliegen. Mit den überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Sortimenten und wegen ihrer Lage im Anschluss an ein Wohngebiet zielten sie im Wesentlichen auf eine verbrauchernahe Grundversorgung. Hingewiesen wurde darauf, dass die Auswirkungen auf die raumordnerischen Ziele des LEP B-B zur Konzentration übergeordneter Einzelhandelsfunktionen in Mittelzentren zu berücksichtigen seien, weil die neuen Betriebe knapp unter der Grenze der Großflächigkeit und dabei außerhalb des Ortskerns von Finowfurt im räumlichen Zusammenhang zueinander und zu den vorhandenen großflächigen Betrieben und zur Stadt Eberswalde liegen würden. Das vorgesehene Sortiment Tierfutter gelte nach der Sortimentsliste des LEP B-B als zentren-, jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Insgesamt liege mit dem neuen Nutzungskonzept ein tragfähiger Ansatz für die weitere Abstimmung mit der Stadt Eberswalde vor.

In der Folgezeit wurde die Abstimmung zwischen der Gemeinde Schorfheide und der Stadt Eberswalde fortgesetzt und die Planung weiter überarbeitet. Im Zuge dessen wurde auf die Zulässigkeit des Hauptsortiments Tierfutter verzichtet. Der Bebauungsplan sieht zwar weiterhin vor, dass neben den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in ihrer bauordnungsrechtlich genehmigten Größenordnung drei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig sein sollen. Nur noch für einen dieser Betriebe ist jedoch der Verkauf von Sortimenten zulässig, die nach der Sortimentsliste, die Anlage des Einzelhandelserlasses Brandenburg 2014 ist, nahversorgungsrelevant sind. Das sind im Wesentlichen Lebensmittel und Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Papier- und Schreibwaren. Geplant ist dort derzeit die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers. Die beiden anderen Einzelhandelsbetriebe dürfen dagegen lediglich Sortimente anbieten, die in der Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant definiert werden und die daher auf die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Eberswalde keine Auswirkungen haben können. Potenzielle Auswirkungen hat damit nur noch der eine Betrieb, für den nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Die Stadt Eberswalde hat der Gemeinde dazu mit Schreiben vom 16.02.2017 mitgeteilt, dass sie der Zulässigkeit des Lebensmittel-Nahversorgers im Grundsatz zustimmen könnte.

Der Bebauungsplanentwurf Stand 22. Juni 2017, der im Juli 2017 zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde, sah daher neue Einzelhandelsflächen nur noch in einem stark reduzierten Umfang

vor. Die drei vorhandenen Betriebe wurden bestandsgemäß festgesetzt, wobei die zulässigen Verkaufsflächen aufgrund der üblichen Festsetzungssystematik eines Bebauungsplans auf volle 100 m<sup>2</sup> aufgerundet wurden. Neu festgesetzt wurden nur noch drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 800 m<sup>2</sup>. Für einen dieser Betriebe sind Sortimente der Nahversorgung zulässig, die beiden anderen Betriebe dürfen ausschließlich Sortimente anbieten, die der Einzelhandelserlass Brandenburg als nicht zentrenrelevant einstuft.

Zu dem B-Plan Stand 22. Juni 2017 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 23. August 2017 mit, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nicht bestätigt werden kann. Grund waren Abweichungen zwischen dem Umfang der Verkaufsflächen der vorhandenen Betriebe, die in der Begründung angegeben worden waren, und den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung. Es stellte sich heraus, dass die Angaben in der Begründung fehlerhaft waren, die textlichen Festsetzungen jedoch korrekt. Daher wurde der GL eine entsprechend korrigierte Begründung übersandt. Mit Schreiben vom 02. Oktober 2017 teilte die GL mit, dass die Angaben in der Begründung nunmehr korrekt seien, die Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe allerdings nicht aufgerundet festgesetzt werden dürften, weil aus dem Ziel 4.7 des LEP B-B hierfür kein Ermessen hergeleitet werden könne.

Weitere Bedenken wurden nicht geäußert. Die GL teilte außerdem mit, dass die Festsetzungen von Gewerbegebieten den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen und dass die drei geplanten eigenständigen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nicht der landesplanerischen Steuerung unterliegen.

In dem nun vorliegenden Planentwurf werden die Verkaufsflächen entsprechend der vorliegenden Genehmigungen festgesetzt. Zudem wurde die Anzahl der neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten dürfen, von zwei auf einen reduziert. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass mit dieser Änderung eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen Anhaltspunkte, dass der vorstehend zugrunde gelegte Landesentwicklungsplan ganz oder teilweise unwirksam ist. Da mit einem Urteil in den zu dieser Frage anhängigen Normenkontrollverfahren einer anderen Gemeinde indessen nicht vor dem Inkrafttreten des LEP HR zu rechnen ist, wird der Landesentwicklungsplan als wirksam zugrunde gelegt. Sollte sich erweisen, dass diese Annahme unzutreffend ist, ergibt sich im Rahmen der Abwägung kein anderes Ergebnis. In diesem Fall wird die im LEPro verankerte Entscheidung für ein System der zentralörtlichen Gliederung mit entsprechender Funktionszuweisung für Versorgungseinrichtungen als Abwägungsbelang berücksichtigt.

### **3.2 Regionalplanung**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung durch Regionalpläne vorgegeben, welche aus dem LEP B-B zu entwickeln und zu vertiefen sind.

Der Landkreis Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim. Für die Planungsregion Uckermark-Barnim gibt es derzeit keinen Integrierten Gesamtregionalplan. Es liegt lediglich der sachlichen Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ vor, der am 18. Oktober 2016 in Kraft getreten ist. Dieser Plan weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Rohstoffen und keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung in Finowfurt aus.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide ist am 27.02.2009 in Kraft getreten. Das Leitbild des FNP orientiert sich an folgenden Oberzielen:

- Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Schorfheide gemäß ihrer jeweiligen funktionalen Bedeutung
- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Schutz der Qualitäten des Natur- und Landschaftsraums
- Erhalt und ortsangepasste Entwicklung der dörflich geprägten Ortslagen sowie der landwirtschaftlichen Standorte.

Der FNP gilt aktuell in der Fassung der 8. Änderung. Die 8. Änderung erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 101 und umfasste den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Änderung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Landkreis Barnim. Sie hatte zum Ziel, bisheriges Sondergebiet Handel als gewerbliche Bauflächen darzustellen und damit den Umfang der Sondergebietsflächen Handel im FNP deutlich zu reduzieren. Von der Änderung betroffen war etwa 4,2 ha Sondergebietsfläche. Das entspricht etwa 25% der ca. 16,2 ha Sondergebietsfläche Handel, die zuvor im FNP im Bereich des Plangebiets dargestellt worden waren. Legt man die noch un bebauten Flächen des Sondergebiets zugrunde (d.h. keine Berücksichtigung der Flächen des Baumarktes, des Möbelmarktes und des SB-Warenhauses, die zusammen ca. 8,7 ha umfassen) und berücksichtigt man die Verkehrsflächen, die etwa 1 ha umfassen, so wurden etwa 65% der Flächenpotenziale des Sondergebiets in gewerbliche Baufläche umgewidmet

Das Verfahren der 8. Änderung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung des geänderten FNP am 18.06.2018 abgeschlossen. Der FNP stellt das Plangebiet des Bebauungsplans 101 somit im Wesentlichen als Sondergebiet „Handel“ sowie als Gewerbegebiet dar. Entlang der B 167 wird eine Grünfläche dargestellt. Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung „Skateranlage“) ausgewiesen.

Die folgende Abbildungen 7 und 8 zeigt den FNP in der Fassung vor bzw. nach der 8. Änderung.

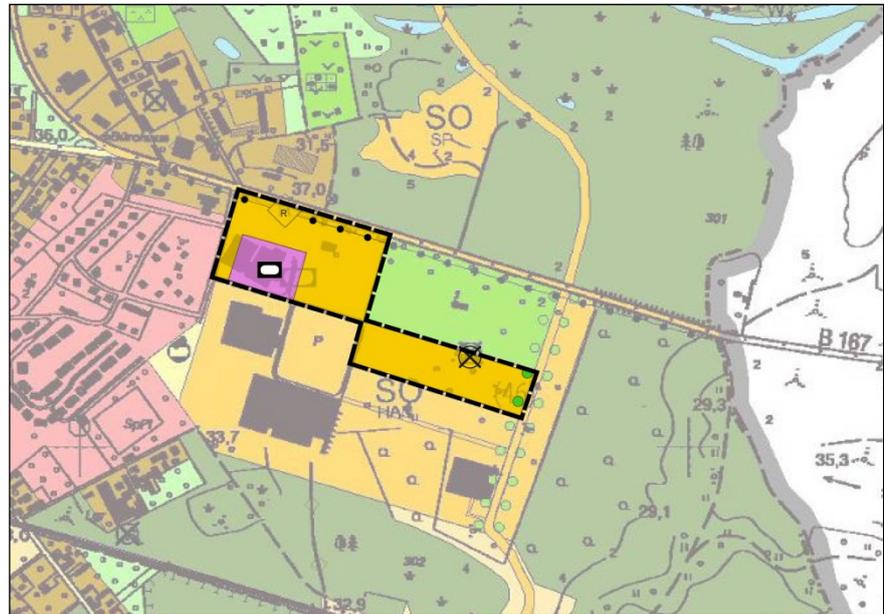


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, in Kraft getreten 27.02.2009, in der Fassung der 7. Änderung, mit Abgrenzung Geltungsbereich 8. Änderung

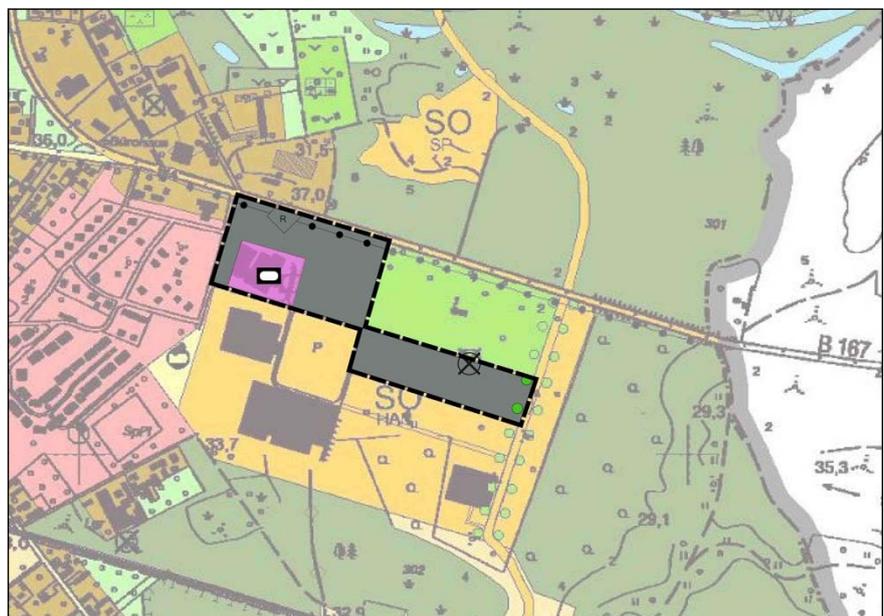


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, in Kraft getreten 27.02.2009, in der Fassung der 8. Änderung mit Darstellung des Änderungsbereichs

### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das vorliegende Plangebiet wurden in der Vergangenheit folgende Bauleitpläne aufgestellt:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 „Fachmarktzentrum in Finowfurt“ aus dem Jahre 1991, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 31.07.1991
- Erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 im Jahre 1992
- Bebauungsplan Nr. 16 „SB Warenhaus“, genehmigt am 26.04.1994, in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 31.05.1994
- Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Real“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 17.01.2013.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Fachmarktzentrum in Finowfurt / B 167“ weist eine Gesamtgrundstücksgröße von 242.500 m<sup>2</sup> aus. Das Plangebiet war zum damaligen Zeitpunkt bereits in Teilen durch einen Betrieb der Frischeierproduktion und Vertrieb bebaut, der später in Konkurs ging.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 weist die folgenden Sortimente und Verkaufsflächenzahlen aus:

- Baumarkt: **12.100 m<sup>2</sup>**  
davon 4.300 m<sup>2</sup>  
überdachter Freiverkauf von  
Gartenartikeln und Baustoffen
- SB-Warenhaus **2.500 m<sup>2</sup>**
- Möbel **8.950 m<sup>2</sup>**  
davon  
Gartenmöbel **2.600 m<sup>2</sup>**  
Freiluft-Aktionsfläche **6.100 m<sup>2</sup>**
- Waschstraße/ Tankstelle/  
Autoservice **1.600 m<sup>2</sup>**
- Autohaus **800 m<sup>2</sup>**
- Gastronomie  
("Drive In") **650 m<sup>2</sup>**

Zudem ist ein Hotel zulässig. Eine Fläche im Osten des Plangebiets wird ohne Definition eines konkreten Vorhabens als „Erweiterungsflächen für C+C-Märkte oder Fachmärkte“ ausgewiesen. Es sind 1.800 Stellplätze festgesetzt.

Im Zuge des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ergaben sich Konflikte mit der Stadt Eberwalde. Diese wurden durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der damaligen Gemeinde Finowfurt, der Stadt Eberwalde, dem damaligen Kreis Eberwalde als Baugenehmigungsbehörde sowie dem Vorhabenträger im Jahr 1992 beigelegt. Infolge dieser Vereinbarung und im Ergebnis weiterer Abstimmungen zwischen den Beteiligten bis Mitte 1992 wurde vereinbart, den VEP Nr. 1 zu ändern. So wurden die Verkaufsflächen des Baumarktes und des Möbelmarktes redu-

ziert. Der SB-Markt entfiel, dafür wurde ein Teppichmarkt vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze wurde ebenfalls reduziert.

Im Einzelnen ergaben sich aus der Vereinbarung aus dem Jahr 1992 bzw. aus der daraufhin erstellten ersten Änderung des VEP Nr. 1 folgende Verkaufsflächen:

**Tabelle 1: Übersicht Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>  
(eigene Darstellung Büro Knieper + Partner, Stand 2013)**

	Abstimmung mit der Stadt Eberswalde (1992)	Änderung VEP Nr. 1 (1992)
Baumarkt VK innen	7.160	7.160
Baumarkt VK Freiflächen	1.500	1.494
Möbelmarkt	5.780	5.780
SB-Markt	-	-
Teppichmarkt	1.274 (max. 1.600)	1.600

Die Festsetzungen des VEP Nr. 1 bezogen auf die Tankstelle, den Drive In, die Waschanlage, den Autoservice, das Autohaus und das Hotel blieben unverändert. Die Erweiterungsfläche für den C+C-Markt im Osten lag außerhalb des Änderungsbereichs.

Die Verkaufsfläche des Baumarktes beträgt derzeit 5.571 m<sup>2</sup>, dazu kommen 1.787 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Freien. Der Möbelmarkt hat eine Verkaufsfläche von 7.215 m<sup>2</sup> einschließlich Teppichsortiment (siehe Tabelle unten). Damit entspricht dessen Verkaufsfläche unter Anrechnung des ursprünglich separat geplanten Teppichmarktes weitgehend den Festsetzungen des VEP Nr. 1 in der Fassung der 1. Änderung. Realisiert wurden darüber hinaus ein Schnellrestaurant und eine Tankstelle. Die übrigen Vorhaben - Waschanlage, Autoservice, Autohaus und Hotel – wurden nicht umgesetzt.

Für das SB-Warenhaus hat die Gemeinde nachfolgend einen separaten Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 16 – SB-Warenhaus in Finowfurt). Zulässig war danach eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde Jahr 2003 durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Real“ überplant. Dieser unverändert rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO fest. Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup>, wobei diese in weitere Verkaufsflächen für einzelne Sortimente differenziert wird. Der überwiegende Teil – etwa 2.800 m<sup>2</sup> - entfällt auf Waren, die in der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes von Eberswalde (vgl. Kap. 3.6) dem täglichen Bedarf zugeordnet werden. Ansonsten dürfen Haushaltswaren, Elektro/Büro/Medien, Heimwerkerbedarf, Freizeit/Sport, Spielwaren und Textilien angeboten werden. Auf einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> sind Konzessionäre (Reinigung, Lotto/Toto, Bank, Friseur u.ä.) zulässig. Tatsächlich realisiert wurde eine Verkaufsfläche von 4.472 m<sup>2</sup>. In den nachfolgenden Tabellen sind die derzeit auf Grundlage des bestehenden Planrechts zu-

lässigen und die tatsächlich realisierten Verkaufsflächen im Plan-  
 gebiet des Bebauungsplans Nr. 101 zusammengestellt.

**Tabelle 2: Übersicht Verkaufsflächen und Sortimente angesiedelter Fach-  
 märkte (eigene Darstellung Büro Knieper + Partner, Stand 2017)**

<b>Fachmärkte</b>				
<b>Bezeichnung</b>		<b>Verkaufsfläche</b>		<b>Sortimente</b>
		<b>gem. Bauleitplan zulässig</b>	<b>gem. Baugenehmigung realisiert</b>	
Real	SB- Waren haus	4.500 m <sup>2</sup>	4.472 m <sup>2</sup>	Fleisch / Wurst / Frischeabtg. SB
				Obst + Gemüse / Pflan- zen
				Trockensortimente
				Drogerie / Haushaltswa- ren
				Getränke
				Elektro / Büro / Medien
				Do-it-yourself
				Freizeit / Sport / Spielwa- ren
				Textilien
OBI (ursprünglich Praktiker)	Baumarkt	8.654 m <sup>2</sup>  davon: 7.160 m <sup>2</sup> VK im Gebäude und 1.494 m <sup>2</sup> Freiverkauf	7.358 m <sup>2</sup>  davon: 3.924 m <sup>2</sup> VK im Gebäude, 465 m <sup>2</sup> im Ver- kaufszelt, 1.182 m <sup>2</sup> überdachte Freifläche sowie 1.787 m <sup>2</sup> nicht überdachter Frei- verkauf	Schrauben / Kleiseisen- waren / Werkzeuge / Bauartikel
				Bodenbeläge
				Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff
				Möbel / Tapeten / Lacke / Farben
				Installationsbedarf für Gas, Wasser und Hei- zung
				Holzwaren / Korb-, Kork- und Flechtwaren / Kin- derwagen
				Elektronische Erzeugnis- se / leuchten
				Feinseifen / Wasch, Putz- und Reinigungsmittel / Bürstenwaren
				Kraftwagenteile / Zweirä- der / Zweiradteile / Zube- hör / Reifen
				Brennstoffe / Holzkohle / Gaskartuschen
	Gartencenter			Blumen / Pflanzen
				Zoologischer Bedarf / lebende Tiere / Sämerei- en
				Drogeriebedarf

Roller	Möbelmarkt – und Teppichmarkt	7.380 m <sup>2</sup> (davon Teppiche max. 1.600 m <sup>2</sup> )	7.215 m <sup>2</sup>	Gesamtsortiment Möbel- und Teppichmarkt
	Möbelmarkt			Wohn- und Küchenschränke
				Wohn- und Küchentische
				Polster- und Wohnsitzmöbel / Küchenstühle
				Schlafmöbel / Ergänzungsmöbel / Möbelteile
				Korbmöbel / Büromöbel / Garten- und Campingmöbel
				Spültische / Spülbecken und Unterbauten
				Bettwaren / Matratzen und verwandte Bettartikel
				Heiz- und Kochgeräte / Kühl- und Gefriermöbel / Wasch- und Geschirrspülmaschinen
				Abgepasste Teppiche
				Teppiche (Meterware und Auslegware)
				Wohn- und Schlafrumbeleuchtung
	Teppichmarkt			Bodenbeläge aller Art inkl. Teppiche
				Brücken und Zubehör
				Gardinen
				Dekostoffe mit Zubehör
				Bettwaren
				Tischwäsche
				Handtücher
				Rollos und Jalousetten
				Haushaltswaren
				Glaswaren, keramische Erzeugnisse
				Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
<b>Summe Verkaufsflächen im Bestand</b>		<b>20.534 m<sup>2</sup></b>	<b>19.045 m<sup>2</sup></b>	

Im Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Real“ werden darüber hinaus Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Geplant ist die Anlage einer standortgemäßen Hecke aus heimischen Sträuchern als Kompensationsmaßnahme im Umfang von 3.700 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme wurde bisher nicht realisiert.

### 3.5 Sonstige örtliche Planungen und Satzungen

Die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Schorfheide (11/2009) regelt die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erzeugen. Gemäß der Anlage 1 „Richtzahlen über den Stellplatzbedarf“ müssen die notwendigen Stellplätze bis zur Inbetriebnahme der baulichen Anlagen hergestellt werden.

Für die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen wurden bereits Stellplätze innerhalb des Plangebiets errichtet. Weitere Stellplätze sind für die geplanten Einrichtungen notwendig.

### 3.6 Abstimmung mit der Stadt Eberswalde

Die planungsrechtliche Situation des Fachmarktzentrums hat seit Anfang der 1990er Jahre immer wieder zu Konflikten zwischen der damaligen Gemeinde Finowfurt und der Stadt Eberswalde geführt. Nach der ersten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung im Jahr 1992 (vgl. Kap. 3.4) haben die damalige Gemeinde Finowfurt und die Stadt Eberswalde im Jahr 2002 einen raumordnerischen Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag sieht einen "Nachteilsausgleich" bezüglich der Erweiterung des Real-SB-Warenhauses zugunsten der Stadt Eberswalde vor. Die Stadt Eberswalde stimmte im Gegenzug dem B-Plan Nr. 25 zu, wenn darüber hinaus am Standort Fachmarktzentrum keine Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zugelassen wird und auch im gesamten Gemeindegebiet von Finowfurt kein großflächiger Einzelhandel entsteht.

#### 3.6.1 Einzelhandelskonzept Eberswalde

Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2007 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) aufgestellt<sup>1</sup>. Dieses Konzept trifft Aussagen über die derzeitige und zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Eberswalde und dessen Umland.

Auf Grund der historischen Entwicklung entlang des Finowkanals hat sich die Stadt Eberswalde bandartig entwickelt und verfügt über mehrere Ortszentren. Im EHK heißt es hierzu (S. 12): *"Auch heute weist das Bild der Flächennutzung eine in West-Ost-Richtung verlaufende Aufreihung von Siedlungsbereichen mit den hauptsächlichlichen Stadtteilen Finow, Brandenburgisches Viertel und der ursprünglichen Stadt Eberswalde auf. Dieses Grundmuster hat bisher die Herausbildung eines starken Zentrums beeinträchtigt, was sich u.a. in der dispersen Verteilung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet zeigt. Alle Entwicklungsstudien stimmen darin überein, dass große Anstrengungen unternommen werden müssen, um die Stellung des ursprünglichen Stadtkerns in Stadt und Region zu stärken."*

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Fortschreibung 2010, Stand 29. Juli 2011/Februar 2012. Plan und Recht GmbH, Berlin  
Seite 30 von 104

Der Besatz an Lebensmittelgeschäften ist in Eberswalde relativ hoch, es bestehen aber Defizite im höherwertigen Sortiment. Festgestellt wird auch, dass sich die Situation des Einzelhandels in der Innenstadt zwischen den Jahren 2003 und 2007 deutlich verbessert hat. Genannt werden neue Geschäfte im Gebäude des Kreishauses und eine Qualitätsverbesserung des Angebots insbesondere im zuvor schwach vertretenen Bereich der Oberbekleidung.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist eine Sortimentsliste, die eine Differenzierung in zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente vornimmt. Sie beruht auf Beispielen anderer Städte, auf der Sortimentsliste der BAG (Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels) sowie derjenigen des Einzelhandelserlasses Brandenburg und wurde an die spezifischen örtlichen Verhältnisse in Eberswalde angepasst.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Eberswalde gehören (abschließende Auflistung gem. WZ 2008<sup>2</sup>):

- 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- 47.61 Bücher
- 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.73 Apotheken (Arzneimittel)
- 47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
- 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  
Drogerieartikel (i.S. 52.33.2 WZ 2003)
- 47.76.1 (tlw.) Blumen  
(nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
- 47.78.1 Augenoptiker
- 47.78.9 (tlw.) Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen
- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- 47.42 Telekommunikationsgeräte
- 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
- 47.51 (tlw.) Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)  
(nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
- 47.53 (tlw.) Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten  
(dabei nur Vorhänge und Gardinen)  
(nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)
- 47.54 (tlw.) Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)

---

<sup>2</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

- 47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
- 47.59.9 (tlw.) Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)
- 47.63 Bespielte Ton- und Bildträger
- 47.64.2 (tlw.) Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- 47.65 Spielwaren
- 47.71 Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)
- 47.72.1 Schuhe
- 47.72.2 Lederwaren und Reisegepäck
- 47.77 Uhren und Schmuck
- 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 47.78.9 (tlw.) Baby- und Kleinkindartikel

Zum nahversorgungsrelevanten Sortiment der Stadt Eberswalde gehören:

- 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- 47.61 Bücher
- 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.73 Apotheken (Arzneimittel)
- 47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
- 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  
Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
- 47.76.1 Blumen  
(tlw.) (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
- 47.78.1 Augenoptiker
- 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

Das Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben.

Im EZK werden folgende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) abgegrenzt:

- Stadtmitte
- Finow
- Westend
- Brandenburgisches Viertel

Hinzu kommen ergänzende Einzelhandelsstandorte „Leibnizviertel“, „Nordend“, „Ostend“, das Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof, der Kreuzungsbereich Spechthausener Straße / Eberswalder Straße sowie der Standort „Kaufland Angermünder Straße“.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels in Eberswalde kommt das EHK insbesondere zu folgenden Empfehlungen:

- kein weiteres quantitatives Flächenwachstum
- Konzentration auf die qualitative Entwicklung von Angebotsstrukturen und der gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte.

Flankiert wird das EZK durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels in Eberswalde“. Die im Internet veröffentlichte Planfassung hat den Stand 25.05.2012. Dieser B-Plan umfasst das gesamte Stadtgebiet, soweit es planungsrechtlich zum Innenbereich zählt bzw. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne liegt, ausgenommen sind nur die zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte und Finow.

Entsprechend der im EHK enthaltenen Empfehlungen wird für den unbepflanzten Innenbereich festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen, allgemein nicht zulässig sind. Ausgenommen sind Kleinbetriebe (Kioske, Trinkhallen). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die o.g. nahversorgungsrelevante Sortimente führen, sofern sie der Versorgung des jeweiligen Gebiets dienen. Darüber hinaus gelten Sonderregelungen u.a. für die ZVB Westend und Brandenburgisches Viertel sowie für die Geltungsbereiche einiger rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Für den Geltungsbereich des VEP 401 („Kaufland“) gelten die Festsetzungen Des B-Plans Nr. I nur unter der Bedingung, dass dieser B-Plan ersatzlos außer Kraft gesetzt wird.
- Geändert werden Festsetzungen für die B-Pläne 520/3 „Eisenspalterei Ost“ sowie 528 „Götzenbaumarkt“. Im Plangebiet 520/3 ist im Wesentlichen nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Im Plangebiet 528 werden nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Angebotspektrum eines Baumarktes zugelassen (Randsortimente auf maximal 10% der VK).

Seit 2012 hat Stadt Eberswalde seit 2012 insbesondere folgende Bebauungspläne aufgestellt, die Einzelhandelsnutzungen zum Gegenstand haben

- B-Plan 528 „Toom-Baumarkt“ (2016). Dort beläuft sich die zulässige Gesamt VK auf 7.360 m<sup>2</sup>, so dass ein erheblicher Umfang an VK – 736 m<sup>2</sup> für alle Arten nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente verwendet werden darf.

- B-Plan 406 „Westend-Center“ (2015): Zulässig ist dort ein großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Einzelhandel mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten ist ausnahmsweise zulässig. Eine Begrenzung der Gesamt-VK erfolgt nicht bzw. nur durch die festgesetzten Baugrenzen und Geschossflächen. Der B-Plan entspricht den Vorgaben des B-Plans Nr. I, wobei die Hälfte des Plangebiets außerhalb des abgegrenzten ZVB Westend liegt.

Der B-Plan 401 wird auf der Internetseite der Stadt weiter als rechtskräftiger B-Plan aufgeführt und ist somit anscheinend nicht aufgehoben worden.

Der außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche gelegene Standort Eberswalder Straße/Spechthausener Straße wird im EHK kritisch eingeschätzt. Dieser Standort verfügt laut EHK über etwa 8.630 m<sup>2</sup>, darunter zwei Lebensmittel-Discounter und ein Getränkehandel. Im EHK wird festgestellt, dass die dort vorhandenen Angebote die ZVB Brandenburgisches Viertel und Westend beeinflussen, indem Kaufkraft von dort abgezogen wird.

Bei der Abwägung der Belange der Stadt Eberswalde bzw. der dort vorhandenen Versorgungsbereiche ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Eberswalde die Ziele des EHK in eigener Verantwortung umgesetzt hat.

### **3.6.2 Verträglichkeitsuntersuchung 2015**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101, der im Jahre 2013 den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, sah neben der Sicherung der bestehenden Nutzungen in ihrem bisher zulässigen Umfang die Neuansiedlung von sechs kleinflächigen Betrieben (Verkaufsfläche jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>) vor. Für diese sechs neu anzusiedelnden Betriebe waren noch keine Sortimente festgesetzt, diese sollten im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Im Zuge der Beteiligung zum Vorentwurf wurde deutlich, dass die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzungen von der Stadt Eberswalde nicht mitgetragen werden konnten. Auf Empfehlung des Landkreises Barnim wurden daher eine Potenzialanalyse und ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.<sup>3</sup> Diese Untersuchung wurde im März 2015 vorgelegt. Sie hatte folgende Aufgabenstellung:

1. Ermittlung der Warengruppen, die für das Vorhaben realistisch sind
2. Untersuchung, ob und ggf. in welchem Umfang diese als realistisch identifizierten Warengruppen negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte

- der Stadt Eberswalde

---

<sup>3</sup> Potenzialanalyse und Verträglichkeitsgutachten Standortergänzung Fachmarktzentrum Finowfurt, Gemeinde Schorfheide. Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement GmbH, Berlin, März 2015  
Seite 34 von 104

- der Gemeinde Schorfheide
- der übrigen Nachbargemeinden (insbesondere Wandlitz und Joachimsthal)

haben können.

Die Untersuchung geht so vor, dass

- der Einzugsgebiet des Vorhabens ermittelt wird
- die Umsatzleistungen der im Einzugsgebiet des Vorhabens gelegenen Einzelhandelsbetriebe ermittelt werden
- potenziell mögliche Sortimente im Plangebiet identifiziert werden (Potenzialanalyse)
- anhand von Modellrechnungen die absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die Bestandsbetriebe nachvollzogen werden, die mit dem Markteintritt des Vorhabens bezogen auf die einzelnen untersuchten Sortimente verbunden sind, und die daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Auswirkungen bewertet werden (Verträglichkeitsanalyse)

In einem dritten Schritt wird das Vorhaben hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sowie mit den städtebaulichen Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

#### Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird anhand der örtlichen Strahlkraft der drei vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Möbelmarkt, SB-Warenhaus) ermittelt. Bestimmend für die Reichweite ist insbesondere die Ausstrahlung des SB-Warenhauses, die durch systemgleiche SB-Warenhäuser im Umfeld begrenzt wird. Zu nennen sind insbesondere zwei Standorte in Eberswalde. Daraus ergibt sich der folgende Einzugsbereich:

- alle Ortsteile der Gemeinde Schorfheide
- Eberswalde Ortsteile Finow und Brandenburgisches Viertel
- Gemeinde Wandlitz Ortsteile Wandlitz, Zerpenschleuse, Klosterfelde, Prenden, Lanke, Stolzenhagen und Basdorf
- Amt Joachimsthal mit den Ortsteilen Joachimsthal, Friedrichswalde, Althüttendorf, Neu-Grimmitz,

Verifiziert wurde die Abgrenzung des Einzugsgebiets durch Daten, die über das Rabattsystem "Payback" hinsichtlich der Kundenherkunft erhoben werden. Entsprechende Daten liegen für die Kunden des Baumarkts und des SB-Warenhauses vor. Aus diesen Daten geht hervor, dass etwa ein Drittel der Umsätze von Kunden aus der Gemeinde Schorfheide generiert wird, aus den Postleitzahlgebieten der Gemeinden Wandlitz und dem Joachimsthal kommen etwa 15%. Ein Anteil von 25% der Kunden stammt aus dem Stadtgebiet Eberswalde kommt, davon 17% auf die nahe gelegenen Ortsteile Finow und "Brandenburgisches Viertel, die restlichen 8% entfallen auf das übrige Stadtgebiet. Die verbleibenden etwa 25% der Umsätze werden durch Kunden aus dem weiteren brandenburgischen Umland und aus Berlin generiert.

#### Umsatzleistungen Bestandsbetriebe

Die Umsatzleistung der Bestandsbetriebe wird differenziert nach Warengruppen erhoben. Untersucht werden zentrenrelevante Sortimente, wobei innerhalb dieser Sortimente zwischen nachversorgungsrelevanten Sortimenten und weiteren zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden wird. Die Abgrenzung der Sortimente erfolgt anhand von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, die für die Stadt Eberswalde und für die Gemeinde Wandlitz vorliegen, sowie anhand der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelserlass Brandenburg, wobei die Sortimentszuordnung in den Zentrenkonzepten bzw. im Einzelhandelserlass nicht einheitlich vorgenommen wird. Für die Gemeinde Schorfheide und für Joachimsthal liegen keine ortsbezogenen Sortimentslisten vor. Die Sortimente werden zu geeigneten Warengruppen zusammengefasst. Als nahversorgungsrelevant abgegrenzt werden die Warengruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Tabakwaren
- Drogeriewaren einschließlich Apothekerwaren und Arzneimittel
- Tierbedarf einschließlich lebende Tiere und Tierfutter

Auch das Sortiment Zeitschriften und Zeitungen zählt zu dem nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wird jedoch nicht gesondert erfasst, weil es in der Regel auf kleinen Flächenangeboten wird und von insgesamt untergeordneter Bedeutung ist.

Es werden dann die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der im Einzugsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ermittelt, die auf diese Sortimente entfallen. Für Schorfheide wird festgestellt, dass sich die Anbieter dieser Sortimente auf Finowfurt und Groß Schönebeck konzentrieren. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind das SB-Warenhaus im Plangebiet, drei Discountmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment die wichtigsten Betriebe. In Eberswalde sind insgesamt 52 Betriebe vorhanden, die Nahrungs- und Genussmittel als Haupt- oder Randsortiment anbieten. Die wichtigsten Anbieter sind dort zwei SB-Warenhäuser, drei Lebensmittel-Märkte mit Vollsortiment und 12 Discountmärkte, hinzu kommen Getränkemarkte und Lebensmittel-Handwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer).

In Wandlitz bestimmen im Wesentlichen drei Lebensmitteldiscounter und ein Markt mit Vollsortiment das Angebot im Kernort, drei weitere Discountmärkte und ein Markt mit Vollsortiment befinden sich in den Ortsteilen. In Joachimsthal konzentriert sich das Angebot hinsichtlich Nahrungs- und Genussmittel im Ortskern (zwei Märkte mit Vollsortiment) sowie drei Discountmärkte außerhalb des Ortszentrums.

Entsprechende Ermittlungen erfolgen auch für die Sortimente Drogeriewaren und Tierbedarf.

#### Potenzialanalyse

Wesentliche Kriterien im Rahmen der Potenzialanalyse sind die Handelszentralität der Gemeinde Schorfheide und die Kaufkraftbindung. Handelszentralität beschreibt den Umsatz der Bestandsbetriebe im Gemeindegebiet im Verhältnis zur vorhanden Kauf-

kraft. Mit der Kaufkraftbindung wird der Anteil der örtlich vorhandenen Kaufkraft beschrieben, der auf die im Einzugsgebiet ansässigen Anbieter entfällt. Ausgegangen wird von Bezugswerten, die für Gesamtdeutschland vorliegen (Statistisches Bundesamt, Gesellschaft für Konsumforschung) in Verbindung mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer.

Es zeigt sich, dass die Handelszentralität für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel überdurchschnittlich ist, d.h. der Umsatz der Bestandsbetriebe übersteigt die branchenspezifische Kaufkraft der Gemeinde. Ursächlich hierfür ist nach Aussage der Untersuchung insbesondere das SB-Warenhaus, das bevorzugt für Großeinkäufe (Monatseinkauf) genutzt wird. Hingegen die die Zentralität bezogen auf die Sortimente Drogeriewaren und Tierbedarf deutlich unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Kaufkraftbindung zeigt sich hingegen, dass Kaufkraft aus Schorfheide an andere Gemeinden abfließt. Auch bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet einschließlich der darin einbezogenen Siedlungsteile von Eberswalde sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es im Plangebiet ein Potenzial für Einzelhandelsbetreiber mit den untersuchten nahversorgungsrelevanten Sortimenten gibt, weil die Kaufkraftabflüsse in allen drei Sortimenten höher ausfällt, als der für einen wirtschaftlichen Betrieb benötigte Umsatz. Daher ist die prognostische Erwartung gerechtfertigt, dass ein Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Fachmarkt für Tierbedarf vorwiegend einen gemeindlichen Bedarf decken werden.

Entsprechend wird vorgegangen im Hinblick auf die übrigen zentrenrelevanten Sortimente. Untersucht werden folgende Sortimente, die in den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Wandlitz als zentrenrelevant geführt werden

- Kleidung und Accessoires, dazu gehören Schuhe, Sportbekleidung und Sportschuhe, Augenoptik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Reisegepäck und Parfümeriewaren. Diese Sortimente werden für die Bewertung zu den vier Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Accessoires zusammengefasst.
- Hobby und Verschenken, dazu gehören Spielwaren, Schreib- und Papierwaren, Bücher (als nahversorgungsrelevant klassifiziert), Geschenkartikel, Schnittblumen (als nahversorgungsrelevant klassifiziert), Fotoartikel, Kurzwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Sport- und Campingartikel, Musikinstrumente), Elektro (Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone, Ton- und Bildträger, Computer und Software) sowie Sport (Fahrräder und -zubehör). Diese Sortimente werden zu den Warengruppen Spielwaren, Schreib und Papierwaren sowie Schul- und Büroartikel (SPSB) sowie weitere Sortimente aus Hobby und Verschenken zusammengefasst. Die Sortimente aus der Warengruppe Elektrowaren (Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone, Ton- und Bildträger, Computer und Software) werden unter der Überschrift Wohnen und Bauen gesondert

bewertet (siehe unten), die Warengruppe Sport wird unter Kleidung und Accessoires bewertet (siehe oben).

- Wohnen und Bauen, dazu gehören die Sortimente Unterhaltungselektronik, Elektrogroß- und Kleingeräte, Haushaltstextilien, Hausrat, Keramik- und Glaswaren, Wohnungseinrichtungsbedarf ohne Möbel, Bilder und Rahmen, Vorhänge und Gardinen, Lampen/Leuchten, Sicherheitssysteme, Kunstgegenstände, Briefmarken und Münzen, Antiquitäten und Gebrauchsgüter, Bettwaren, Matratzen, Bodenbelege und Tapeten. Zusammengefasst werden diese Sortimente unter den Warengruppen Elektro und Haushalt.

**Aus gutachterlicher Sicht werden Fachmärkte mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> vorwiegend einen örtlichen Bedarf decken und keine Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe in Nachbargemeinden haben, die zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen führen könnten:**

- **Bekleidung (max. zwei Märkte)**
- **Schuhe (max. zwei Märkte)**
- **Sportfachmarkt (max. ein Markt)**
- **Elektro-Fachmarkt (max. ein Markt).**

Die Ansiedlung eines Betriebes aus dem Sortimentsbereich "Hobby und Verschenken" ist aus gutachterlicher Sicht nicht empfehlenswert.

#### Verträglichkeitsanalyse

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden die Auswirkungen prognostiziert, die eine Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten, die im Rahmen der Potenzialanalyse identifiziert wurden, auf die im Einzugsbereich vorhandenen Betriebe hätte. Für die einzelnen Sortimente ergibt sich folgendes Bild:

#### **Nahrungs- und Genussmittel:**

Messbare Auswirkungen ergeben sich im Einzugsbereich auf Standortlagen in Eberswalde, nämlich die Nahversorgungszentren (NVZ) Finow, Brandenburgisches Viertel, Westend und Spechthausener Straße. Die prognostizierte Umsatz- Umverteilung liegt hier zwischen 2% (Spechthausener Straße) und 4% (Brandenburgisches Viertel). Betroffen ist erwartungsgemäß Finowfurt selbst (Umsatzumverteilung 3,6%), für Groß Schönebeck wird eine Umsatz-Umverteilung von 1,8% prognostiziert. Im übrigen Einzugsbereich sind Umsatz- Umverteilungen nicht nachweisbar bzw. liegen unterhalb von einem Prozent. Dies gilt auch für die übrigen Standortlagen in der Stadt Eberswalde. **Betriebsaufgaben sind angesichts dieser Größenordnung von maximal 4% Umsatz-Umverteilung aus gutachterlicher Sicht mit Sicherheit auszuschließen.**

**Insbesondere hinsichtlich des NVZ Brandenburgisches Viertel ist zu konstatieren, dass dieses aufgrund der schlechten Flächenausstattung und geringen Attraktivität des Besatzes ohnehin schwache Zentrum vor allem von anderen, nicht inte-**

**grierten, Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Eberswalde beeinträchtigt wird. Demgegenüber sind Umsatzumverteilungen aus der Nachbargemeinde vernünftigerweise zu vernachlässigen.**

Ähnliche Ergebnisse zeigen die prognostizierten Umsatz-Umverteilungen für die übrigen Sortimente, für die im Plangebiet ein Ansiedlungspotenzial identifiziert wird. Bei **Drogeriewaren** liegen die prognostizierten Umsatz-Umverteilungen bei maximal 3,2% (NVZ Westend in Eberswalde), bei **Tierbedarf** 3,7% (NVZ Spechthausener Straße, ansonsten durchweg unterhalb der Nachweisgrenze).

Die prognostizierten Auswirkungen hinsichtlich der Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektro stellen sich wie folgt dar:

#### **Bekleidung:**

Die höchsten Umsatz-Umverteilungen werden in Eberswalde und dort für die Innenstadt (2,5%), den Bereich Hauptbahnhof (2,4%) sowie das Brandenburgische Viertel prognostiziert. Für das NVZ Finow ergeben sich 1,1% ansonsten liegen die Umsatz-Umverteilungen im gesamten Einzugsbereich unterhalb der Nachweisgrenze. Betriebsaufgaben können wiederum ausgeschlossen werden.

#### **Schuhe**

Die prognostizierten Umsatz-Umverteilungen konzentrieren sich auf drei Standortlagen: Die Innenstadt Eberswalde und der Bereich Hauptbahnhof (4,7% bzw. 7,6%) sowie Wandlitz Prenzlauer Chaussee Nord/Mitte. Ansonsten liegen sie im Einzugsbereich wiederum unterhalb der Nachweisgrenze. Die Auswirkungen auf den Bereich Hauptbahnhof sind zwar vergleichsweise hoch, Betriebsaufgaben können aber auch hier aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

#### **Sportwaren**

Bei Sportwaren ist in erster Linie die Innenstadt von Eberswalde betroffen (prognostizierte Umsatz-Umverteilung 6,3%) sowie der Bereich Prenzlauer Chaussee Nord/Mitte in Wandlitz (3,3%). Ansonsten liegen die Umsatz-Umverteilungen bei maximal 2%. Wiederum werden Betriebsaufgaben aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

#### **Elektrowaren**

Auch für dieses Sortiment konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Innenstadt Eberswalde (prognostizierte Umsatz-Umverteilung 7,1%), hinzu kommt das Brandenburgische Viertel (4%), die Prognose für Wandlitz Prenzlauer Chaussee Süd beträgt 2,4%. Für den übrigen Einzugsbereich werden Umsatz-Umverteilungen von deutlich unter 2% prognostiziert. Betriebsaufgaben sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

Dennoch kommt die Untersuchung zusammenfassend zu der Empfehlung, von der Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes abzu-  
sehen. Hintergrund ist die Tatsache, dass sich die prognostizierte Umverteilung auf einen einzelnen Anbieter in der Innenstadt von

Eberswalde konzentriert, woraus eine außergewöhnliche Allein-  
stellung dieses Anbieters resultiert.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgender Emp-  
fehlung: Verträglich ist eine Ansiedlung folgender Einzelhandels-  
betrieben mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>  
(unterhalb der Großflächigkeit) für folgende Sortimente:

- Lebensmittelmarkt
- Drogeriefachmarkt
- Tierfachmarkt
- Bekleidungsfachmarkt (max. zwei Märkte)
- Schuhfachmarkt
- Sportfachmarkt

Die Ansiedlung dieser Betriebe wäre aus gutachterlicher Sicht  
auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Eine Beeinträch-  
tigung der zentralörtlichen Position der Stadt Eberswalde als Mit-  
telzentrum wäre angesichts der prognostizierten moderaten Um-  
satz-Umverteilungen nicht zu befürchten. Es liegt somit kein Ver-  
stoß gegen das Ziel 2.9 des LEP B-B vor (Funktionszuweisung  
Mittelzentrum an Eberswalde).

Die Gemeinde schließt sich dieser gutachterlichen Einschätzung  
an.

In planungsrechtlicher Hinsicht ist zusätzlich zu berücksichtigen,  
dass einzelne Betriebsaufgaben - die nach der Prognose der Un-  
tersuchung nicht zu erwarten sind - für die Bewertung der Zuläs-  
sigkeit des Vorhabens nach der Rechtsprechung nicht maßgeblich  
sind. Die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung von Ein-  
zelhandelsbetrieben im Plangebiet müsste einen Schweregrad  
erreichen, der städtebauliche Missstände befürchten lässt. Das  
wäre dann der Fall, wenn ein zentraler Versorgungsbereich oder  
ein Nahversorgungsstandort in beachtlichen Umfang beeinträchtigt  
oder gestört würde und infolge dessen seinen Versorgungsauftrag  
generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahr-  
nehmen kann. Dies wäre nach den Erkenntnissen der Untersu-  
chung jedoch nicht zu erwarten.

### **3.6.3 Weitere Abstimmung mit der Stadt Eberswalde nach Vorlage der Verträglichkeitsuntersuchung im Jahre 2015**

Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde der Stadt Eberswalde im  
Frühjahr 2015 übermittelt. Die Stadt beauftragte daraufhin Ihrer-  
seits ein Gutachterbüro mit der Bewertung der vorgelegt Ergebnis-  
se. Dieses Büro vertrat die Auffassung, dass die Verträglichkeits-  
untersuchung methodische und inhaltliche Mängel aufweise. Ge-  
nannt werden insbesondere folgende Punkte:

### Raumbedeutsamkeit des Planvorhabens, Einzugsgebiet

- Die Kombination der drei bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit den seinerzeit geplanten sechs kleinflächigen Betrieben stelle entgegen der Aussage in der Verträglichkeitsuntersuchung ein Einkaufszentrum dar
- Die im Gutachten angenommene Herkunft der Kunden verfehle den Untersuchungsgegenstand.

### Bestandsdaten und Kaufkraftbindung

- Die angewandte Methodik und die zugrunde liegenden Daten ließen keine belastbare Aussage zur Kaufkraftbindung zu.
- Die vorliegenden Bestandsdaten seien nur schwer nachzuvollziehen, es werde nicht ausgeführt, auf welcher Grundlage die Warengruppenbildungen und die Umsatzeinschätzungen vorgenommen worden sind.
- Die Herleitung der Kaufkraftbindung durch die örtliche Bevölkerung in Schorfheide erscheine spekulativ.

### Ermittlung des Umverteilungsrelevanter Umsatzanteils

Kritisiert wird insbesondere, dass nicht der gesamte Umsatz des Planvorhabens umverteilungswirksam auf die betrachteten Wettbewerbsstandorte wird. Die dafür gegebene Begründung, dass auch nur ein Teil der Kunden aus dem Einzugsbereich stamme, sei als fehlerhaft einzustufen. Die Umsätze, die durch saisonale oder durchfahrende Kunden generiert würden, seien für Eberswalde umsatzrelevant und daher bei der Ermittlung der Umsatzumverteilung mit einzubeziehen. Es sei darüber hinaus regelmäßig von einem „worst-case-Szenario auszugehen, d.h. von einer vollständigen Umverteilung der Planumsätze zulasten der Bestandsstrukturen.

### Berechnung der Umsatz-Umverteilung in Bezug auf Eberswalde

- Als Bewertungsgrundlage diene eine reine Warengruppen-gliederung, die nicht nach Angebotskonzepten und dementsprechend unterschiedlichen Umsatzerwartungen differenziert.
- Die Umsatzerwartungen der für das Plangebiet angenommenen Fachmärkte zu niedrig angesetzt und lägen teilweise unterhalb der wirtschaftlichen Tragfähigkeitsgrenze. Die Auswirkungen der Fachmärkte auf Eberswalde würden zu gering angesetzt, weil für die Eberswalder Betriebe unrealistisch hohe Umsätze angenommen würden.

Das von der Gemeinde Schorfheide beauftragte Gutachterbüro hat wiederum seinerseits zu den Kritikpunkten Stellung genommen und dargelegt, dass diese unberechtigt sind und die Verträglich-

keitsuntersuchung fachlich und methodisch korrekt erfolgt ist.<sup>4</sup> Das Büro kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Die Stellungnahme der Stadt Eberswalde (BBE-Kurzstellungnahme) macht keine Neubewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens erforderlich. Mängel in der methodischen Herangehensweise liegen ebenso wenig vor, wie Fehler in der Bewertung der Auswirkungen. Die Kritik begründet sich teils auf Fehlannahmen (...) oder Missverständnissen in der Dateninterpretation“*. Diese Stellungnahme ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Über die Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchung konnte nachfolgend keine Einigkeit erzielt werden.

Im November 2015 kam zu einem fachlichen Austausch zwischen den beiden Gutachterbüros. Sie legten im Dezember 2015 einen gemeinsam abgestimmten Kompromissvorschlag vor, der als Grundlage für weitere Abstimmungen zwischen der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide dienen sollte. Dieser sah als denkbare Nutzungen neben einem Lebensmitteleinzelhandel zwei weitere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor (Drogeriewaren und Tierfutter mit je max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Märkte mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Schuhe (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Sportwaren (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Begrenzung der Verkaufsfläche für Sportbekleidung auf 250 m<sup>2</sup>).

Die Stadt Eberswalde hat diesen Konsensvorschlag abgelehnt.

Im Laufe des Jahres 2016 wurde der Abstimmungsprozess fortgesetzt. Im Juli 2016 legte die Gemeinde ein neues Nutzungskonzept vor. Dieses Konzept sah vor, nur noch drei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe neu anzusiedeln. Diese Betriebe sollten ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, vorgesehen waren je ein Betrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, ein Betrieb mit dem Hauptsortiment Tiernahrung und ein Betrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren. Dieses Nutzungskonzept wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme vom 27. Juli 2016 positiv beurteilt (vgl. Kap. 3.1), war allerdings weiterhin nicht konsensfähig.

Die Gemeinde hat das Nutzungskonzept in ihrem stetigen Bemühen, die Planung möglichst nicht nur in Abstimmung, sondern auch im Konsens mit der Stadt Eberswalde durchzuführen, bis zum Jahre 2017 weiter überarbeitet und die Einzelhandelsnutzung nochmals deutlich reduziert. Zulässig sind danach zum einen die drei bestehenden Einzelhandelsbetriebe in ihrem derzeit genehmigten Umfang. Neu zulässig wird ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, dessen Verkaufsfläche mit maximal 800 m<sup>2</sup> unterhalb der Großflächigkeit verbleiben muss. Zulässig sind zudem zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen ausschließlich Waren anbieten, die nach der Sortimentsliste in der Anlage zum Einzelhan-

---

<sup>4</sup> Abwägung Stellungnahme Eberswalde Standortergänzung Schorfheide/Finowfurt, Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement GmbH, Berlin, 15. Juli 2015

deserlass Brandenburg 2014 und auch nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Eberswalde als nicht zentrenrelevant gelten und die damit keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion der Stadt haben können. Dieses Nutzungskonzept sieht ein Angebot zentrenrelevanter Waren somit noch in folgendem Umfang vor:

- Das bestehende SB-Kaufhaus bietet auf einer Fläche von 4.472 m<sup>2</sup> beinahe ausschließlich zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an. Seine Zulässigkeit wurde mit der Stadt Eberswalde im Rahmen eines raumordnerischen Vertrags im Jahre 2002 abgestimmt
- Der Baumarkt bietet zentrenrelevante Sortimente nur in einem untergeordneten Umfang an, das baumarkttypische Hauptsortiment ist auch nach dem Einzelhandelskonzept Eberswalde als nicht zentrenrelevant einzustufen.
- Der Möbelmarkt bietet branchentypisch als Randsortimente in einem etwas größeren Umfang zentrenrelevante Sortimente an. Der Umfang der für diese Sortimente zulässigen Verkaufsfläche wird jedoch auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Auch hier schließt der Bebauungsplan Erweiterungen aus.
- Der neu zulässige kleinflächige Einzelhandelsbetrieb darf nahversorgungs- und somit zentrenrelevante Sortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anbieten, auf 25% dieser Fläche dürfen auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, die nicht nahversorgungsrelevant sind (Textilien, Schuhe etc.).

Die Stadt Eberswalde hat der Gemeinde Schorfheide mit Schreiben vom 16.02.2017 mitgeteilt, dass sie dem Bebauungsplan zustimmen kann, wenn die bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht erweitert werden und keine Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden mit Ausnahme eines Betriebes mit dem Kernsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>. Das Nutzungskonzept aus dem Jahre 2017 kommt dem sehr nahe.

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 101, die im August/September 2017 und nochmals im Januar 2018 öffentlich ausgelegt worden sind, sahen neben der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in ihrem genehmigten Umfang folgende Einzelhandelsnutzungen vor:

1. ein kleinflächiger Betrieb, der als Kernsortiment neben Lebensmitteln alternativ alle Sortimente anbieten darf, die der Einzelhandelserlasse Brandenburg als nahversorgungsrelevant einstuft, als auch Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher sowie Schreib- und Papierwaren
2. zwei weitere kleinflächige Betriebe, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten dürfen.

Auch diese Planungen wurden von Eberswalde abgelehnt. Bedenken bestanden zum einen aufgrund der beiden neu zulässigen kleinflächigen Betriebe gemäß Ziffer 2. Zudem wurde befürchtet, die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten nicht in ausreichender Weise, dass der kleinflächige Betrieb gemäß Ziffer 1 nachträglich erweitert wird

### **3.6.4 Verträglichkeitsuntersuchung 2018**

Vor dem Hintergrund der weiterhin ablehnenden Haltung der Stadt Eberswalde wurde im August 2018 eine weitere Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt.<sup>5</sup> Gegenstand dieser Verträglichkeitsuntersuchung ist der Bebauungsplanentwurf Stand Januar bzw. April 2018 mit folgenden Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen:

- Sicherung der drei bestehenden Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Umfang
- ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (75% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente, 25% der Verkaufsfläche auch für andere zentrenrelevante Sortimente)
- zwei kleinflächige Betriebe mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Bewertung der Verträglichkeitsuntersuchung konzentriert sich auf die zulässige Neuansiedlung des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung. Nicht Gegenstand der Verträglichkeitsuntersuchung sind die beiden zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, weil aus deren Sortimenten keine negativen Wechselwirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte resultieren können.

Mit Blick auf die in der Realität validen Fachmarktkonzepte kommen aus gutachterlicher Sicht als kleinflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung lediglich die folgenden Betriebstypen in Betracht:

- Lebensmittel-Discounter
- Drogeriefachmarkt

Zur Vorgehensweise und zur Abgrenzung des Einzugsbereich wird auf Kap. 3.6.2 verwiesen. Vor dem Hintergrund des abgegrenzten Einzugsbereichs sind Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Eberswalde, auf Schorfheide sowie auf die Gemeinden Wandlitz und die Gemeinden innerhalb des Amtes Joachimsthal denkbar.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>5</sup> Verträglichkeitsgutachten Standortergänzung Schorfheide/Finowfurt, Gemeinde Schorfheide, Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement GmbH, Berlin, 27. August 2018  
Seite 44 von 104

- Wechselwirkungen mit der Stadt Eberswalde

Kritische Auswirkungen auf die **Innenstadt** sind nicht zu erwarten. Für den geplanten Lebensmittelmarkt bzw. Drogeriemarkt bleiben die Umverteilungen mit <1% außerhalb der Nachweisbarkeit. Sowohl bei den Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) als auch bei Drogeriewaren bleiben beide Betriebe ohne Einfluss auf die Bestandsbetriebe des Innenstadtzentrums. Betriebsaufgaben, die aus dem Planvorhaben resultieren, sind ebenso unwahrscheinlich, wie Verlagerungen aus dem Innenstadtzentrum nach Finowfurt.

Auch in Bezug auf die **Versorgungszentren Finow, Brandenburgisches Viertel und Westend** ist die Situation unkritisch: Bei beiden Sortimenten erreichen die Umverteilungswerte im Maximum 3,7% und bleiben unterhalb der kritischen 10%-Marke. Aus dem Planvorhaben resultierende Betriebsaufgaben sind daher für die Nahversorgungszentren sehr unwahrscheinlich.

Auch für das **weitere Stadtgebiet** ist die Situation unproblematisch. Die Umverteilungen bleiben bei beiden Sortimenten unterhalb der kritischen 10%-Marke. Vielfach bleiben die Umverteilungen außerhalb der Nachweisbarkeit und bleiben mit höchstens 1,9% auf sehr niedrigem Niveau. Mit dem Planvorhaben verbundene Betriebsaufgaben sind daher sehr unwahrscheinlich.

- Wechselwirkungen Schorfheide

Die Umverteilungen bleiben bei beiden Sortimenten weit unterhalb der kritischen 10%-Schwelle. Entweder verbleiben sie außerhalb der Nachweisbarkeit oder erreichen im Maximum lediglich 3,3% (Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Finowfurt). Betriebsaufgaben sind damit sehr unwahrscheinlich.

- Wechselwirkungen Amt Joachimsthal und Wandlitz

Die Umverteilungen verbleiben bei beiden Sortimenten ebenfalls unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit. Betriebsaufgaben können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Fazit verweist die Verträglichkeitsuntersuchung auf die aktuelle Rechtsprechung. Danach sind für die Zulässigkeitsbewertung des Planvorhabens weniger einzelne Betriebsaufgaben maßgeblich. Vielmehr müssen die von ihm ausgelösten Folgewirkungen einen Schweregrad erreichen, dass sie in städtebauliche Missstände umzuschlagen drohen. Dies ist etwa dann zu erwarten, wenn die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches oder Nahversorgungsstandortes in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Entsprechende Auswirkungen können für dieses Planvorhaben jedoch ausgeschlossen werden

Die Gemeinde Schorfheide kommt aufgrund der dargestellten Sachlage zu dem Ergebnis, dass die zentralörtliche Funktion der Stadt durch die alternative Zulässigkeit weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente für einen einzelnen Betrieb bzw. durch die Zulässigkeit zwei weiterer Betriebe mit ausschließlich nicht zent-

renrelevanten Sortimenten nicht beeinträchtigt werden kann. Sie geht davon aus, dass den Belangen der Nachbarstadt mit diesen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen wird. Wenn und soweit aber keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind und auch die Ziele der Raumordnung mit der Planung vollständig beachtet sind, stellen allein die weitergehenden planerischen Wünsche der Stadt Eberswalde keinen hinreichend gewichtigen Grund dar, der eine noch weiter gehende Einschränkung des verfassungsrechtlich auch in Art. 14 GG garantierten Eigentumsrechts der Grundstückseigentümer rechtfertigen können. Diese müssen Einschränkungen ihres Eigentums (nämlich die Einschränkung des Baurechts im heutigen Planungsrecht) zwar hinnehmen, wenn dies durch entsprechend gewichtige öffentliche Belange geboten erscheint. Sobald dies aber nicht mehr der Fall wäre, wäre die Einschränkung willkürlich und damit unzulässig.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Einschränkung noch weiter geht, als dies bei der bloßen Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO der Fall wäre. In diesem Fall würde sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO richten. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wären danach prinzipiell ohne jede Sortimentsbeschränkung zulässig. Die vorliegende Planung schließt dagegen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe verschiedenster Sortimentstypen aus.

### **3.6.5 Reduzierung der neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet SO 3**

Im August / September 2018 erfolgten nochmals Abstimmungen mit der Stadt Eberswalde, die zum Ziel hatten, eine konsensfähige Planung zu erzielen, die von beiden Gemeinden akzeptiert werden kann. Die Gemeinde Schorfheide schlägt eine Reduzierung der im Baugebiet SO 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten dürfen, von zwei auf einen vor. Ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde im Oktober 2018 durchgeführt.

## 4 Planungskonzept und Planinhalt

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Schorfheide strebt folgende Ziele durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 an:

- Bereinigung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung und deren Anpassung an die aktuellen kommunalen Planungsziele
- Städtebauliche Ordnung vorhandener und geplanter Nutzungen in möglichst weitgehenden Konsens mit der Stadt Eberswalde
- Stärkung Finowfurts in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort
- Wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen, voll infrastrukturell erschlossenen Flächen
- Verhinderung von Zersiedlung andernorts durch die Entwicklung eines bereits vorhandenen Standortes (keine Planung auf der „grünen Wiese“)
- Städtebauliche Aufwertung des Standorts durch Baulückenschließung und Arrondierung
- Planungsrechtliche Sicherung der kommunalen Skateranlage
- Begrenzung des Wachstums von Handelseinrichtungen auf ein verträgliches Maß

Ziel und Zweck der Planung ist es, einen planungsrechtlich eindeutigen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu schaffen. Zudem soll das nach wie vor unfertig wirkende Gebiet in städtebaulicher Hinsicht vervollständigt und damit zu einem in sich abgeschlossenen Ganzen entwickelt werden.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung orientieren sich an folgenden Grundsätzen:

1. Die **bestehenden Nutzungen** werden gemäß den Vorgaben der Landesplanung (siehe Kap. 3.1) entsprechend ihrer derzeit genehmigten Verkaufsflächen begrenzt. Die Festsetzung des bestehenden Real-Marktes beruht auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 aus dem Jahr 2003, der durch den bestehenden Betrieb ausgeschöpft wird. Die Zulässigkeit der Sortimente orientiert sich an der derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Sortimentsstruktur, vgl. hierzu die Zusammenstellung in Kap. 3.4.
2. Zur Arrondierung der Einzelhandelsnutzung Gebietes werden Baufelder für zwei **weitere separate Einzelhandelsbetriebe** festgesetzt, die zwischen dem Möbelmarkt und dem SB-Kaufhaus liegen. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe bleiben jeweils unterhalb der Großflächigkeit, d.h. sie wird auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Für einen dieser Betriebe sind im Wesentlichen (auf 75% der Verkaufsfläche) nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Anhang zum Einzelhandelserlass Brandenburg 2014 zulässig, die verbleibenden 200 m<sup>2</sup> dürfen frei genutzt werden (z.B. für

branchentypische Aktionswaren wie Textilien oder Elektronikartikel). Der zweite Betrieb darf ausschließlich Sortimente verkaufen, die nach dem Einzelhandelserlass Brandenburg 2014 und nach dem Einzelhandelskonzept Eberswalde als nicht zentrenrelevant einzustufen sind.

Die bestehenden und die geplanten neu hinzukommenden Betriebe bilden gemeinsam kein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Das Bundesverwaltungsgericht<sup>6</sup> hat den Begriff des Einkaufszentrums wie folgt definiert:

*Bei einem Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden 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.*

Die hier vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsnutzungen sind weder ein Gebäudekomplex, noch treten die einzelnen Betriebe aus Sicht des Kunden als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung. Die Betriebe sind vielmehr solitäre Baukörper. Sie werden von unterschiedlichen Unternehmen betrieben und agieren wirtschaftlich unabhängig voneinander und. Es gibt keine gemeinsame Verwaltung. Die Betriebe können bezogen auf die Eingangsanlage, die Stellplätze, den Verkaufsraum, die Sozial- und Lagerräume sowie auf die Anlieferung, Ver- und Entsorgung unabhängig von den anderen baulichen Anlagen geöffnet, geschlossen und genutzt werden. Sie sind jeweils für sich eigenständig genehmigungsfähig.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans als "Fachmarktzentrum" ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Die Bezeichnung existiert seit 1991 (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 1 „Fachmarktzentrum in Finowfurt“) und wurde seitdem weitergeführt. Es ist die eigenständige Entscheidung einer Gemeinde, die Bezeichnung eines Bebauungsplans bei Planänderungen ebenfalls zu ändern oder auch beizubehalten (hier: Änderung Fachmarktzentrum), weil sie sich eingebürgert hat und daher von allen Beteiligten räumlich zugeordnet werden kann. Maßgeblich für die Beurteilung der planungsrechtlichen Situation ist nicht der Name eines Bebauungsplans, sondern es sind die Festsetzungen des Plans und die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort.

Schwieriger zu beantworten ist die Frage, ob es sich um eine Agglomeration handelt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vertritt diese Auffassung, siehe Kap. 3.1. Die Kommentierung<sup>7</sup> verweist in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14.04). In diesem Urteil betont das Gericht, dass Regelungsgegenstand der Vorschrift des § 11

---

<sup>6</sup> BVerwG, Beschluss vom 12.07.2007 - 4 B 29.07

<sup>7</sup> Fickert Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 11 Rn 32.1

Abs. 3 BauNVO stets der "einzelne Betrieb" sei. Weiter wird ausgeführt:

*Die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Für die Prüfung einer "Funktionseinheit" unter den Gesichtspunkten eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, der Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten u.ä. ist in diesen Fällen kein Raum. Das gilt indes nicht uneingeschränkt. Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als "Hauptbetrieb" geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als "Nebenleistung" ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der "Hauptleistung" steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung*

In diesem Fall liegt jedoch keine Betriebsfläche vor, die baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt wäre. Im Ergebnis handelt es sich um die Nachbarschaft von drei seit Jahren bzw. Jahrzehnten bestehender großflächiger Betriebe, die wirtschaftlich und funktional voneinander unabhängig sind und die durch zwei kleinflächige Betriebe ergänzt werden, für die jeweils einzelne Baufelder festgesetzt werden. Für eine Betrachtung dieser bestehenden bzw. geplanten Betriebe als Einheit besteht vor dem Hintergrund der zitierten Rechtsprechung kein Raum.

Der Landkreis Barnim hat in seiner Stellungnahme vom 29. August 2017, die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ergangen ist, auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2011 abgehoben. Gemeint ist offenbar das Urteil vom 10.11.2011, (4 CN 9.10). Bei diesem Urteil ging es jedoch um eine andere Fragestellung. Strittig war, ob eine regionalplanerische Regelung, wonach mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration und raumordnerischen Wirkungen wie bei einem (regionalbedeutsamen) großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum als Agglomeration anzusehen sind, mit der Folge, dass die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden Ziele auch auf Agglomerationssachverhalte anzuwenden sind, ein wirksames Ziel der Raumordnung darstellen kann. Dies wurde bejaht. Ein entsprechendes Ziel enthält der LEP B-B jedoch nicht. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihren landesplanerischen Stellungnahmen immer wieder darauf hingewiesen (zuletzt mit Schreiben vom 23. August 2017), dass die drei geplanten eigenständigen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nicht der landesplanerischen Steuerung unterliegen.

Neben den Einzelhandelsnutzungen soll auf den derzeit noch un bebauten Einzelhandelsflächen einige weitere Nutzungen zulässig sein, welche das Gepräge eines Handelsstandortes nicht beeinträchtigen. Sie stellen einen Auffangtatbestand für den Fall dar, dass auf einzelnen Grundstücken keine Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden können. Das Spektrum dieser Nutzungen ori-

entiert sich an den gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. "Gewerbebetriebe aller Art" sowie "Lagerhäuser und Lagerplätze" werden hiervon ausgenommen, weil diese Nutzungen die Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich Emissionen und städtebaulichem Erscheinungsbild stören könnten. Zudem stehen nördlich angrenzend umfangreiche Gewerbeflächen zur Verfügung. In den Sondergebieten Handel 3 und 4 sollen hingegen eher kleinteilige Nutzungen wie sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude sowie öffentliche Betriebe zulässig sein. Damit soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Einzelhandelsbetriebe ergänzende Verwaltungsnutzungen anzusiedeln.

Die übrigen Flächen des Plangebiets werden zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiete festgesetzt. Die bestehenden Nutzungen – die Tankstelle und das Schnellrestaurant – werden im Rahmen dieser Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert. Die Tankstelle verfügt im Hinblick auf die Bundesstraße 167 und die Lage am Ortsein- bzw. -ausgang über einen städtebaulich prädestinierten Standort, da sie dort eine Versorgungsfunktionen für den Durchgangs- und Fernverkehr erfüllen kann. In diesem Zusammenhang soll mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets die Möglichkeit geschaffen werden, ergänzende Gewerbebetriebe zuzulassen, die dem motorisierten Individualverkehr dienen und die Tankstellennutzung ergänzen. Dies sind z.B. Betriebe, die Kfz-bezogene Dienstleistungen anbieten und kleinere Reparaturen durchführen.

Das Schnellrestaurant unmittelbar an der Bundesstraße soll ebenfalls im Rahmen eines Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert werden. Diese im Nordwesten des Plangebiets in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen gelegene Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das bedeutet, es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gebiet entspricht hinsichtlich seines Störgrads einem Mischgebiet. Damit werden Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzung am Schöpfurter Ring vermieden.

Anders als die „in zweiter Reihe“ liegenden Handelsbetriebe, die sich vorwiegend an einen örtlichen Bedarf richten, profitieren die Betriebe Schnellrestaurant und Tankstelle von dem mit der Straße verbundenen atypischen Einzugsbereich.

Die Gewerbegebiete östlich des Schnellrestaurants - im Bebauungsplan mit GE1 und GE2 bezeichnet - werden gemäß der DIN 45691 kontingentiert. Die Kontingentierung erfolgt auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan, die im November 2017 erstellt worden ist.<sup>8</sup> Die Kontingente werden so festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dem westlich des Schöpfurter Rings gelegenen reinen Wohngebiet eingehalten werden. Da die schutzbedürftigen Nutzungen ausschließlich westlich des Plangebiets angesiedelt sind, bestehen zudem

---

<sup>8</sup> KSZ Ingenieurbüro, Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung - Ermittlung der zulässigen Geräuschimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt, Berlin., November 2017  
Seite 50 von 104

Spielräume für richtungsbezogene Zusatzkontingente, auch diese werden festgesetzt. Die Kontingentierung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO, der es ermöglicht, die Baugebiete gemäß §§ 4 - 9 BauNVO nach Art der Betriebe und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederung erfolgt extern im Verhältnissen zu anderen Plangebieten in der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf das nahegelegene großflächige Gewerbegebiet „Gewerbepark Finowfurt“. Dieses umfasst 27 ha und liegt ca. 800 m nördlich der kontingentierten Gewerbegebiete. Es ist zu großen Teilen belegt, bietet aber in seinem östlichen Teil noch Potenzialflächen von ungefähr 4 ha, die uneingeschränkt nutzbar sind. Vgl. ausführlich Kap. 5.4.

Die vorhandene Skateranlage wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen planungsrechtlich gesichert.

Für die im FNP dargestellte Grünfläche, die ursprünglich als Sportplatz vorgesehen war, wird eine neue Nutzung als Festplatz bzw. private Grünfläche definiert. Damit wird das städtebauliche Ziel des B-Plan-Vorentwurfs aus dem Jahre 2013 wieder aufgegriffen. Zwischenzeitlich (Entwurf Juni 2017) war vorgesehen, diese Fläche zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet festzusetzen. Aufgrund der Lage dieser Fläche in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Eberswalde (Finow) wurde diese Planung aufgegeben, weil im Geltungsbereich der Schutzzone IIIA eine Neuausweisung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Aufgegeben wird das bisherige Mischgebiet westlich der Skateranlage. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass es zu Konflikten zwischen der Skateranlage einerseits und einer im Rahmen dieses Mischgebiets zulässigen Wohnnutzung kommen kann. Die Fläche wird daher ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die geringe Größe des Gebiets und die westlich angrenzende Wohnnutzung werden dort einige in einem GE-Gebiet zulässige Nutzungen generell ausgeschlossen.

Der mit diesen Änderungen verbundene Eingriff in den Naturhaushalt (einschließlich artenschutzrechtlicher Belange) kann im Wesentlichen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt unter anderem auf einer im Osten des Plangebiets östlich der Sonnenallee. Diese im Übergang zum angrenzenden Wald gelegene Fläche, auf der nach bisherigem Planungsrecht eine Bebauung zulässig war, soll als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Sie soll Funktionen im Zusammenhang mit artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernehmen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt nicht, weil die nach dem B-Plan zulässige Versiegelung nicht höhere ist, als es das bestehende Planrecht bereits zulässt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)

#### Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden fünf Sondergebiete, mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Handel festgesetzt. Von diesen 11 ha entfallen etwa 8,75 ha auf bestehende Betriebe, etwa 2,25 ha sind derzeit noch unbebaut. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Sondergebiete ist zum einen erforderlich, weil die drei vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert werden sollen, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO – außer in einem hier nicht relevanten Kerngebiet – nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Zudem sollen diese bestehenden Betriebe mit zwei weiteren, funktional voneinander unabhängigen Einzelhandelsbetrieben arrondiert werden. Diese sind zwar nicht großflächig, dennoch ist die Festsetzung eines Sondergebietes auch für diese erforderlich. Ziel der Planung ist es insbesondere, das bisher unfertig wirkende Plangebiet städtebaulich zu vervollständigen und abschließend in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde einzubinden. Für die Fläche, die zwischen den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben liegt, soll dies vordringlich mit Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Dies entspricht der im städtebaulichen Gesamtkonzept angelegten Nutzungsstruktur, zudem würden von einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben an dieser Stelle potenziell Störungen für die seit vielen Jahren dort etablierten Einzelhandelsnutzungen ausgehen (beispielsweise durch LKW-Verkehr oder durch Emissionen). Etwasige Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Ferner sind solche Nutzungen, die keine Störungen für die Einzelhandelsbetriebe erwarten lassen und welche nach ihrem Gepräge eine sinnvolle Ergänzung zu dem Handelsstandort bilden können.

Einzelhandelsbetriebe sind dabei solche Läden, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Die Vermutungsschwelle der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben liegt laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (2005) bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Verkaufsflächen im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt textlich bestimmt.

Textliche Festsetzung 1.1:

*Im Sondergebiet „SO Handel 1“ ist zulässig:*

*Ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Baumarktsortimenten sowie von Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.358 m<sup>2</sup>.*

*Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 5.571 m<sup>2</sup> innerhalb eines Gebäudes oder innerhalb überdachter Flächen realisiert werden.*

*Es sind folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig (Ziffern in Klammern in den Festsetzungen 1.1 bis 1.6: Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes Stand 2008):*

- *Pflanzen und Saatgut (aus 47.76.1)*
- *Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten (aus 47.59.9)*
- *Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (47.52.1)*
- *Anstrichmittel (47.52.2)*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf (47.52.3) mit Ausnahme von Campingartikeln, der Verkauf von Campingmöbeln ist zulässig*
- *elektrotechnische Erzeugnisse einschließlich Elektroinstallationsartikel (47.52.3)*
- *Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung (47.52.3)*
- *Brennstoffe einschließlich Kohle, Briketts und Brennholz (47.78.9)*
- *Tapeten- und Bodenbeläge (ohne Teppiche) (aus 47.53)*
- *Kraftwagen- sowie Kraftradteile und -zubehör (45.32, aus 45.4)*

*Es sind darüber hinaus folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 zentrenrelevante Sortimente zulässig:*

- *Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (aus 47.59.1)*
- *Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (aus 47.59.9)*
- *Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (aus 47.76.1)*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus 47.64.1)*
- *Beleuchtungsartikel (47.59.9)*
- *Elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)*
- *Haushaltsgegenstände (47.59.9)*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (47.76.2)*
- *Geräte der Unterhaltungselektronik sowie Foto- und optische Erzeugnisse (bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) (47.43, 47.63, 47.78.2)*

Begründung:

Für den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt wird die Verkaufsfläche exakt entsprechend der Genehmigungssituation festgesetzt. Die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten- und Bodenbeläge, Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Kfz-Teile und Zubehör, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren sowie Blumen, Pflanzen und Saatgut stellen das typische Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes dar und sind uneingeschränkt zulässig. Keines dieser Sortimente gilt als zentrenrelevant, demzu-

folge sind diese auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde nicht als zentrenrelevant aufgeführt.

Die übrigen Sortimente - elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Foto- und optische Erzeugnisse sowie Haushaltsgegenstände - gelten als zentrenrelevant bzw. können zentrenrelevant sein. Mit Ausnahme des Sortiments Unterhaltungselektronik / Foto- und optische Erzeugnisse beinhalten das geltende Planungsrecht bzw. die vorliegende Genehmigung keine Begrenzung der Verkaufsflächen. Da es sich hier um für einen Bau- und Gartenmarkt typischerweise untergeordnete Sortimente handelt, ist eine weitergehende Regelung nicht erforderlich, da die Hauptnutzung lediglich einen Bau- und Gartenmarkt zulässt und alle anderen Arten von Einzelhandelsbetrieben damit ausschließt.

#### Textliche Festsetzung 1.2:

*Im Sondergebiet "Handel 2" ist zulässig:*

*Ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von Möbeln mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.215 m<sup>2</sup>.*

*Es sind folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig:*

- *Alle Arten von Möbeln einschließlich Küchenmöbel, Spültische, Spülbecken und Unterbauten sowie Gartenmöbel im Rahmen der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche (47.59.1, aus 47.59.9)*
- *Bodenbeläge und Teppiche auf einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 1.600 m<sup>2</sup> (aus 47.53)*

*Es sind darüber hinaus folgende gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 zentrenrelevante Sortimente zulässig:*

- *Bettwaren einschließlich Matratzen (47.51.0)*
- *elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)*
- *Beleuchtungsartikel (47.59.9)*
- *Haus-, Bett- und Tischwäsche (aus 47.51.0)*
- *Heimtextilien (Gardinen und Dekostoffe) (aus 47.53.0)*
- *Haushaltsgegenstände (47.59.9)*
- *keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (47.78.3)*
- *Rollos und Jalousien (aus 47.53.0)*

*Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf zusammen 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Die im Sondergebiet „Handel 2“ insgesamt zulässige Verkaufsfläche orientiert sich ebenfalls exakt an der genehmigten Verkaufsfläche für den bestehenden Betrieb. Für das Hauptsortiment Möbel erfolgt keine weitere Einschränkung, da dieses in aller Regel keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eberswalde trifft für

dieses Sortiment keine spezifischen Regelungen. Die einzige Ausnahme bilden Stilmöbel, wobei diese im Gesamtsortiment eine untergeordnete Rolle spielen, so dass gesonderte Regelungen nicht für erforderlich gehalten werden.

Die Verkaufsfläche für Bodenbeläge und Teppiche wird auf 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt, dies folgt wiederum der bestehenden Genehmigungssituation. Darüber hinaus werden einige weitere Randsortimente angeboten, für die ebenfalls eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Diese orientiert sich am Umfang der derzeit vorhandenen Fläche dieser Sortimente. Es handelt sich u.a. um Bettwaren und Matratzen, Leuchten sowie elektrische Haushaltsgeräte. Die meisten dieser Sortimente stuft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde als zentrenrelevant ein. Erweiterungen der Verkaufsflächen für diese Sortimente werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung 1.3:

*In Sondergebiet „SO Handel 3“ ist zulässig:*

*Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>.*

*Es sind die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig:*

- *Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (aus 47.76.1)*
- *Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten (aus 47.59.9)*
- *Eisen-, Metall- und Kunstwaren (47.52.1)*
- *Anstrichmittel (47.52.3)*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf ohne Campingartikel- und Fahrradzubehör (47.52.3)*
- *elektrotechnische Erzeugnisse einschließlich*
- *Elektroinstallationsartikel (47.52.3)*
- *Brennstoffe einschließlich Kohle und Briketts, Brennholz (47.78.9)*
- *Tapeten- und Bodenbeläge (aus 47.53)*
- *Teppiche (aus 47.53)*
- *Wohnmöbel (47.59.1)*
- *Büromöbel (47.59.1)*
- *Gartenmöbel (aus 47.59.9)*
- *Sport- und Freizeitboote, ausgenommen Motorsportboote und -yachten (aus 47.64.2)*
- *Kraftwagen- und Kraftradteile und -zubehör (45.32, aus 45.40)*

#### Textliche Festsetzung 1.4:

*In Sondergebiet „SO Handel 4“ ist zulässig:*

*Ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>, der auf mindestens 75% der realisierten Verkaufsfläche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 anbietet:*

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (47.11/47.2)*
- *freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren) (47.73)*
- *medizinische und orthopädische Artikel (47.74)*
- *Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel (47.75)*
- *Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (aus 47.59.1)*
- *Bücher und Fachzeitschriften (47.61.0, 47.62.1)*
- *Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (47.62.1)*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2)*
- *Organisationsmittel für Büro Zwecke (47.59.1)*

#### Textliche Festsetzung 1.5:

*In den Sondergebieten SO Handel 3 und SO Handel 4 sind darüber hinaus die folgenden Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit sie die Einzelhandelsnutzung nicht wesentlich stören:*

- *Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

#### Begründung:

Die separaten Sondergebiete „Handel 3 und „Handel 4“ dienen jeweils der Arrondierung des Standortes für Einzelhandel, der sich seit Anfang der 1990er Jahre etabliert hat. Sie liegen in einer Baulücke zwischen den Grundstücken der bestehenden Einzelhandelsnutzungen Möbelmarkt (SO Handel 2) und SB-Kaufhaus (SO Handel 5 - siehe unten). Sofern sich das geltende Planrecht als unwirksam erweisen würde - wovon die Gemeinde nicht ausgeht - könnte diese Lücke möglicherweise auch auf Grundlage des § 34 BauGB mit einem Baukörper gefüllt werden, der sich in der Kubatur annähernd an das hält, was in der Nachbarschaft vorhanden ist. Eine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkung wäre einem solchen Vorhaben prinzipiell erst einmal nicht entgegenzuhalten. Erst auf der Ebene des § 34 Abs. 3 BauGB würde sich die Frage stellen, ob von dem Vorhaben nachweislich nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in der Standortgemeinde oder in Nachbargemeinden ausgehen würden. Ziele der Raumordnung wären im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB irrelevant. Eine etwaige Möglichkeit der unverträglichen Ausnutzung einer nicht gewollten planungsrechtlichen Situation soll mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Zugleich soll das bisher unfertig wirkende Gebiet durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in verträglicher Anordnung und in verträglichem Umfang auf diesem Lückengrundstück vervollständigt und in seiner städtebaulichen Entwicklung abgeschlossen werden. Es sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig, damit die Grenze der Großflächigkeit bezogen auf die Einzelhandelsbetriebe nicht überschritten wird. Hierdurch werden die Belange der Grundstückseigentümer (noch) gewahrt. Eine weiter gehende Beschränkung der planungsrechtlichen Möglichkeiten sieht die Gemeinde als problematisch ein, da es sich um einen mittlerweile gewachsenen Handelsstandort handelt, an dem „handelsfremde“ oder gar „handelsfeind-

liche“ Nutzungen keine Chance auf Realisierung hätten und folglich eine Planung, die dies vorsieht, städtebaulich nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wäre.

Das Sondergebiet "Handel 3" dient ausschließlich der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes, der nicht zentrenrelevante Waren anbietet. Maßstab für die Zentrenrelevanz ist die die Sortimentsliste der Anlage zum Einzelhandelserlass Brandenburg 2014 sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, das die hier zulässigen Sortimente ebenfalls als nicht zentrenrelevant bewertet. Im Baufeld SO 3 ist ein ganzes Spektrum von Sortimenten zulässig, die nicht zentrenrelevant sind, für die aber Fachmarktkonzepte existieren. Denkbar wäre beispielsweise ein Fachmarkt für Autoteile und Kfz-Zubehör, ein Pflanzen-Fachmarkt oder ein Fachmarkt für Farben und Malerbedarf.

Das Sondergebiet "Handel 4" dient insbesondere der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung. Konkretes Ansiedlungsinteresse besteht seitens eines Betreibers von Discountmärkten. Diese suchen häufig die Nähe zu anderen Anbietern mit Vollsortiment, in diesem Fall das benachbarte SB-Kaufhaus, weil sich aus Kundensicht beim Einkauf Synergieeffekte ergeben. Festgesetzt wird, dass auf mindestens 75% der Verkaufsfläche Artikel angeboten werden müssen, der Einzelhandelserlass Brandenburg als nahversorgungsrelevant einstuft. Für die verbleibenden 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gibt es hinsichtlich der zulässigen Sortimente keine Einschränkung. Für den Lebensmittel-Einzelhandel und dabei insbesondere für Discountmärkte ist typisch, dass für einen begrenzten Zeitraum Aktionsware aus dem "Non-food-Sortiment" angeboten wird, die diese Betriebe intensiv bewerben. Hierbei handelt es sich häufig um Elektronikwaren (Computer, Laptops,) Textilien oder Saisonartikel. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass auf einem eindeutig definierten Anteil der Verkaufsfläche auch andere Sortimente angeboten werden dürfen. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> ist es ausgeschlossen, dass dadurch landesplanerische Belange oder zentralörtliche Belange der Stadt Eberswalde nachteilig berührt werden, auf die im Jahre 2018 erstellte Verträglichkeitsuntersuchung wird verwiesen (vgl. Kap. 3.6.4).

Für die Sondergebiete „Handel 3 und 4 wird ergänzend festgesetzt (Festsetzung 1.5), dass einige gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Dies sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zum einen sollen damit Nutzungen zulässig sein, die eine Einzelhandelsnutzung ergänzen können, dies gilt für Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Das Gebiet ist zum anderen aufgrund seiner guten verkehrlichen Erschließung grundsätzlich auch für andere gewerbliche Nutzungen geeignet, wobei diese nicht in Konflikt zu einer Einzelhandelsnutzung stehen dürfen. Bei Handwerksbetrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind Konflikte nicht zu erwarten, während sie bei sonstigen Gewerbebetrieben aller Art sowie Lagerhäusern oder -plätzen nicht auszuschließen wären. Der Begriff Gewerbebetriebe aller Art umfasst auch Betriebe, die ein stärkeres Verkehrsaufkommen oder Lärmimmissionen

hervorrufen. Lagerhäuser oder -plätze können das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets empfindlich stören. Daher sind diese Nutzungen nicht zulässig, zumal umfangreiche Flächenpotenziale auf den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen.

Die begrenzte Zulässigkeit weiterer Nutzungen stellt einen Aufwandsbestand für den Fall dar, dass sich Einzelhandelsbetriebe nicht auf allen Flächen ansiedeln. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bleibt unabhängig davon – auch wegen der Synergieeffekte zu den bereits bestehenden Nutzungen – das vordringliche städtebauliche Ziel der Gemeinde, weshalb die Festsetzung der Sondergebiete SO3 und SO4 erforderlich ist.

#### Textliche Festsetzung 1.6:

*Im Sondergebiet „SO Handel 5“ ist zulässig:*

*Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.472 m<sup>2</sup>. Ein Anteil von maximal 2.800 m<sup>2</sup> an der Verkaufsfläche muss auf die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 nahversorgungsrelevanten Sortimente*

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (47.11/47.2))*
- *freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren) (47.73)*
- *medizinische und orthopädische Artikel (47.74)*
- *Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel (47.75)*
- *Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (aus 47.59.1)*
- *Bücher und Fachzeitschriften (47.61.0, 47.62.1)*
- *Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (47.62.1)*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2)*
- *Organisationsmittel für Büro Zwecke (47.59.1)*

*entfallen.*

*Zulässig sind darüber hinaus die gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses Brandenburg vom 17.06.2014 zentrenrelevanten Sortimente*

- *Blumen und Topfpflanzen (aus 47.76.1)*
- *Haushaltsgegenstände (47.59.9)*
- *elektrische Haushaltsgeräte (aus 47.54.0)*
- *Unterhaltungselektronik und Zubehör (47.43, 47.63)*
- *Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (26.20, 47.41)*
- *Telekommunikations-Endgeräte und Mobiltelefone (47.42)*
- *Sport- und Campingartikel (47.64.2)*
- *Fahrräder und Zubehör (47.64.1)*
- *Spielwaren (47.65)*
- *Bekleidung (47.71)*

*sowie das nicht zentrenrelevante Sortiment Heimwerkerbedarf (47.52.3).*

*Diese Sortimente dürfen zusammen maximal 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen, wobei die Verkaufsflächen für*

- *Haushaltswaren auf maximal 300 m<sup>2</sup>,*

- elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikations-Endgeräte und Mobiltelefone auf zusammen maximal 550 m<sup>2</sup>
- Bekleidung auf maximal 400 m<sup>2</sup>,
- Heimwerkerbedarf, Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Zubehör sowie Spielwaren auf jeweils maximal 100m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Zulässig sind außerdem Dienstleistungsnutzungen (z.B. Friseurbetrieb, Bank- oder Sparkasse, Postfiliale, Lottoannahme, Reinigung).

Ein Flächenanteil von bis zu 600 m<sup>2</sup> der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche darf durch Konzessionäre (separate Verkaufsstätten oder Dienstleistungsbetriebe) genutzt werden.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an wiederum an dem Umfang der genehmigten Verkaufsfläche. Diese soll gesichert werden, zukünftige Erweiterungen der Verkaufsfläche sollen ausgeschlossen werden. Das geltende Planrecht ermöglicht eine Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup>, die somit nicht mehr vollständig ausgenutzt werden kann. Nach dem geltenden Planrecht entfallen von der insgesamt zulässigen Verkaufsflächen etwa 2.730 m<sup>2</sup> auf Waren des täglichen Bedarfs, davon etwa 2.340 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel und etwa 390 m<sup>2</sup> auf Drogeriewaren. Etwa 1.450 m<sup>2</sup> entfallen auf verschiedene andere, in der Regel zentrenrelevante Sortimente. Für jedes einzelne Sortiment werden separate Verkaufsflächen festgesetzt.

Um die Regelung zu vereinfachen und weiterhin eine gewisse Flexibilität in der Aufteilung der einzelnen Sortimente beizubehalten, werden die Sortimente teilweise zusammengefasst. Festgesetzt wird, dass mindestens 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Waren des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren) entfallen müssen. Damit wird sichergestellt, dass weiterhin Verkaufsflächen in der bisherigen Größenordnung dem Zwecke der Nahversorgung dienen müssen und dort nicht hinsichtlich der Zentrenrelevanz besonders kritische Artikel wie Textilien oder Spielwaren angeboten werden dürfen. Die übrigen aufgeführten Sortimente werden ebenfalls unter einer gemeinsamen Flächenobergrenze zusammengefasst. Zusätzlich werden sortimentsbezogene Obergrenzen festgesetzt, die sich für Textilien, Haushaltswaren und das Sortiment Elektro/Büro/Medien im Rahmen der bisher zulässigen Größenordnung bewegen. Ansonsten gilt eine einheitliche Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> je Sortiment. Es soll auch zukünftig vermieden werden, dass eines dieser Sortimente einen überproportional großen Anteil an der zulässigen Verkaufsfläche einnimmt.

Bereits das bisherige Planrecht ermöglicht es, Flächen in einer Größenordnung von bis zu 600 m<sup>2</sup> durch Konzessionäre (Lotto/Toto, Bankfiliale, Reinigung o.ä.) zu nutzen. Dies ist im Rahmen von SB-Kaufhäusern üblich und soll weiterhin zulässig sein. Die hierfür zulässigen 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind Bestandteil der ins-

gesamt zulässigen 4.500 m<sup>2</sup>, d.h. die Fläche des SB-Warenhauses verringert sich um die Fläche etwaiger Konzessionäre.

#### Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden vier Baugebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 4 ha als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO bzw. als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt.

#### Begründung:

Das Bauland im nördlichen Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Flächen sind verkehrlich sehr gut erschlossen und somit für eine gewerbliche Nutzung im Grundsatz gut geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung westlich des Schöpfurter Rings ist es jedoch erforderlich, ergänzende Festsetzungen zu treffen.

Die Gewerbegebiete werden in vier Teilflächen aufgeteilt. Die beiden westlichen Flächen, die der Wohnbebauung am nächsten gelegen sind, werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (Flächen GEE1 und GEE2, Größe 0,12 ha bzw. 0,35 ha).

Das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE1** liegt am Schöpfurter Ring westlich der Skateranlage. Es war im Entwurf Stand Juni 2017 als Mischgebiet festgesetzt. allerdings hat sich herausgestellt, dass eine unmittelbare Nachbarschaft der Skateranlage mit Wohnnutzungen zu Konflikten führen kann. Zwar gibt es für Skateranlagen keine eindeutig definierten Lärmrichtwerte. Hilfsweise können zur Beurteilung die Freizeidlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg und auch die 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) herangezogen werden. Beide sehen einen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete vor. Dieser Wert kann in den oberen Geschossen der Gebäude in dem bisherigen Mischgebiet nicht eingehalten werden. Um zu vermeiden, dass die Nutzung der Skateranlage später eingeschränkt werden muss, wird daher auf eine Wohnnutzung auf dieser Fläche verzichtet.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE2** umfasst die Fläche nördlich der Skateranlage, die bis zur B 167 reicht. Derzeit wird das Gebiet in Wesentlichen von einem Schnellrestaurant und den dazugehörigen Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenflächen (Spielplatz) eingenommen. Das Schnellrestaurant ist insbesondere auf die Bedürfnisse autofahrender Kunden ausgerichtet (Auto-schalter). Ein Schnellrestaurant zählt hinsichtlich seiner Typik zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet bedeutet, dass die in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Rechtsgrundlage für diese Einschränkung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, der es ermöglicht, das Baugebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse zu gliedern. Die in diesem Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe entsprechend mit dieser Einschränkung hinsichtlich ihres

Störgrads denjenigen, die in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Einschränkung ist für die Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 aufgrund der westlich gelegenen Wohnnutzung erforderlich, um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen zu vermeiden. Die eingeschränkten Gewerbegebiete übernehmen die in städtebaulicher Hinsicht erforderliche Pufferfunktion zwischen der Wohn- und der uneingeschränkten Gewerbenutzung.

Die beiden übrigen Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt (Gebiete GE 1 und GE 2, Fläche 1,83 ha und 1,65 ha). Die uneingeschränkten Gewerbegebiete halten einen Abstand von mindestens 120 m zur nächst gelegenen Wohnnutzung ein, das Gewerbegebiet GE 2 ist 280 m von der nächst gelegenen Wohnnutzung entfernt. Somit ist eine pauschale Einschränkung dieser Gebiete auf mischgebietstypisches Gewerbe nicht erforderlich. Allerdings werden die Gebiete GE1 und GE2 zum Schutz des westlich des Schöpfurter Rings gelegenen reinen Wohngebiets kontingentiert.

Planungsrechtliche Grundlage für die Kontingentierung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, der es ermöglicht, die Baugebiete gemäß §§ 4 - 9 BauNVO nach Art der Betriebe und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederung erfolgt extern im Verhältnis zu anderen Plangebieten in der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf das nahegelegene großflächige Gewerbegebiet „Gewerbepark Finowfurt“. Dieses umfasst 27 ha und liegt ca. 800 m nördlich der kontingentierten Gewerbegebiete. Es ist zu großen Teilen belegt, bietet aber in seinem östlichen Teil noch Potenzialflächen von ungefähr 4 ha, die uneingeschränkt nutzbar sind.

Die Kontingentierung erfolgt gemäß DIN 45691 so, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete eingehalten werden. Die Kontingente liegen im Gebiet GE 1 bei 53 dB(A) tagsüber und 41 dB(A) nachts, für das Gebiet GE 2 kann ein Kontingent von 60 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts zur Verfügung gestellt werden. Da sich die schutzbedürftigen Nutzungen ausschließlich westlich des Plangebiets befinden, sind zudem richtungsbezogene Zusatzkontingente möglich, die bis zu 16 dB(A) tagsüber und 14 dB(A) zur Nachtzeit betragen. Somit ist insbesondere im Gebiet GE2 auch die Ansiedlung von Betrieben möglich, die stärker Lärm emittierend sind, wenn die Schallquellen so angeordnet werden können, dass der Schall nicht in Richtung Westen abstrahlt.

Die Kontingentierung und die übrigen Festsetzungen zum Lärmschutz werden in Kap. 5.4 im Einzelnen erläutert.

#### Textliche Festsetzung 1.7

*In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 sind die in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.*

- Lagerhäuser und Lagerplätze  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie  
- Bordelle  
werden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie  
- Vergnügungsstätten  
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.

*Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

*Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.8

*In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 sind die in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.*

- Tankstellen und  
- Bordelle  
werden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie  
- Vergnügungsstätten  
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.

*Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen.*

*Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

*Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.9

*In dem Gewerbegebiet GE1 werden*

- Tankstellen und  
- Bordelle  
gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie
  - Vergnügungsstätten
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.

*Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen.*

*Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

*Einzelhandelsnutzungen sind außerdem als Bestandteil einer Tankstellennutzung zulässig. Die Verkaufsfläche darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.*

*Bauliche Anlagen, die über Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügen, sind unzulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.10

*In dem Gewerbegebiet GE2 sind*

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

- Tankstellen und
  - Bordelle
- werden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie
  - Vergnügungsstätten
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen.

*Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen.*

*Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

*Je Betrieb ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.*

*Bauliche Anlagen, die über Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügen, sind unzulässig.*

#### Begründung

In allen Gewerbegebieten werden Bordelle, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. In dem Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden außerdem bauliche Anlagen ausgeschlossen, die über Betriebsbereiche Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügen.

Bordelle gelten als Gewerbebetriebe aller Art, sie werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO. Bordelle und Vergnügungsstätten können in diesem Gebiet aufgrund seiner Randlage im Gemeindegebiet zu unerwünschten Entwicklungen führen. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete gilt zusätzlich, dass die unmittelbar angrenzende Skateranlage einen besonderen Anziehungspunkt für Jugendliche bildet und für diese wiederum bestimmte Arten von Vergnügungsstätten eine besondere Gefährdung darstellen.

Für Anlagen für kirchliche Zwecke ist das Gebiet aufgrund seiner Randlage ebenfalls ungeeignet, solche Einrichtungen sollten in städtebaulicher Hinsicht aufgrund ihrer sozialen und gesellschaftlichen Funktion Standorte innerhalb von Wohngebieten haben.

Für Einzelhandelsbetriebe, die planungsrechtlich den Gewerbebetrieben aller Art zuzurechnen sind, wird für alle Gewerbegebiete folgende Regelung getroffen: *Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind und Produkte angeboten werden, die in diesem Betrieb hergestellt oder bearbeitet worden sind oder die im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder den dort angebotenen Dienstleistungen stehen. Die Einzelhandelsnutzung muss gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, die Verkaufsfläche darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

Flächenpotenziale für Einzelhandelsbetriebe sind in den südlich angrenzenden Sondergebieten vorhanden. Im Rahmen umfangreicher Abstimmungen seit dem Jahre 2013 (siehe Kap. 3.1 und 3.6 ) wurde insbesondere im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Eberswalde entschieden, Einzelhandelsnutzungen auf die derzeit bestehenden vorhandenen Betriebe sowie auf maximal zwei weitere Betriebe zu begrenzen, mit denen die bestehenden Betriebe arrondiert werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten weitgehend auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich solche Betriebe, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen. Das kann beispielsweise ein Handwerksbetrieb sein, der die von ihm hergestellten Produkte vor Ort verkauft, es kann ein Sanitärbetrieb sein, der Sanitärzubehör verkauft oder ein Kfz-Betrieb, der Kfz-Teile oder Zubehör verkauft. Die Zulässigkeit eines solchen "Annexhandels" ist üblich und erforderlich, um Gewerbebetrieben einen ausreichenden Spielraum für ihre gewerbliche Tätigkeit zu sichern. Die Bindung an einen gewerblichen Betrieb und das Erfordernis der Unterordnung stellen sicher, dass die Einzelhandelsnutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden haben kann. Die festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung auf 100 m<sup>2</sup> stellt eine darüber hinaus

gehende Absicherung dar, die Zulässigkeit einer solchen Begrenzung wurde von der Rechtsprechung bestätigt.<sup>9</sup>

Ebenfalls für alle Gewerbegebiete wird geregelt, dass je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Damit soll vermieden werden, dass Betriebswohnungen in einer Anzahl zugelassen werden, die Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung oder der gewerblichen Nutzung zur Folge hätte. Ausreichende Flächenpotenziale für Wohnen in kurzer Entfernung zum Gewerbegebiet sind in den westlich angrenzenden Siedlungsteilen der Gemeinde Finowfurt vorhanden.

Betriebe, die über Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5 a des BImSchG verfügen, unterliegen der Richtlinie 2012/18/EU ("Sevesorichtlinie") vom 04. Juli 2012. Es sind Bereiche, in denen mit Stoffen gearbeitet wird, von denen besondere Gefahren ausgehen. Für diese Betriebsbereiche gelten die Abstandsempfehlungen zu schutzbedürftigen Gebieten der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Aktuell gilt die Liste KAS 18. Sie ordnet diesen Betriebsbereichen unterschiedliche je nach Gefährlichkeit der eingesetzten Stoffe Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen zu, wobei diese Abstände bei mindestens 200 m liegen (Abstandsklasse I).

Als schutzbedürftige Nutzungen gelten gemäß Leitfaden KAS-18, Kap. 2.1.2:

- Baugebiete im Sinne der BauNVO mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK, MU, ggf. SO),
- Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, ggf. Verwaltungsgebäude,
- Wichtige Verkehrsstrassen, d.h. Autobahnen und Schienenwege.

Schutzbedürftig sind die westlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiete. Auch die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen sind als Gebäude oder Anlagen einzustufen, die Publikumsverkehr aufweisen bzw. die zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Da Mindestabstände von 200 m zwischen dem Gewerbegebiet GE1 und den Wohnnutzungen sowie zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE2 und den Einzelhandelsnutzungen nicht eingehalten werden können, werden bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, in diesen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Ein Ausschluss in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist nicht erforderlich, weil dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ohnehin unzulässig.

---

<sup>9</sup> OVG Niedersachsen, Urteil vom 26.03.2003 - 1 LB 32/02

Ausgeschlossen werden zudem Tankstellen, dies gilt mit Ausnahme des Gebiets GE1 aufgrund des dort vorhandenen Tankstellenstandorts. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt dies im Hinblick auf die nahe gelegene Wohnnutzung. Tankstellen haben in aller Regel nachts geöffnet, daher kann ein Tankstellenbetrieb zu Störungen der Wohnnutzungen führen. Zudem verfügen sie unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen über einen erheblichen Flächenbedarf (Shop, Waschanlage etc.), der sich in den eingeschränkten Gewerbegebiet gar nicht (GEe1) bzw. nur unter Schwierigkeiten (GEe2) realisieren lässt. Auch im Gewerbegebiet GE2 werden Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, weil dieses Gebiet für andere Nutzungen freigehalten werden soll, die größere zusammenhängende Flächen benötigen. Zudem besteht für eine weitere Tankstelle an dieser Stelle kein Bedarf und es ist auch nicht zu erwarten, dass sich weitere Tankstellen dort ansiedeln.

Für die einzelnen Gewerbegebiete werden darüber hinaus folgende Sonderregelungen getroffen:

Für das **Gewerbegebiet GEe1** gelten weitreichende Einschränkungen. Aufgrund der nahe gelegenen Wohnnutzung sowie aufgrund seiner geringen Größe werden dort verschiedene Nutzungen, die potenziell störend sind ausgeschlossen. Dies betrifft neben den ohnehin ausgeschlossenen Bordellen, Tankstellen und Anlagen für kirchliche Zwecke zusätzlich Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke. All diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass sie einen größeren Flächenbedarf aufweisen, der sich in diesem Baugebiet nicht realisieren lässt. Zudem gehen von diesen Nutzungen tendenziell Störungen aus (Verkehr, Lärm).

Das **Gewerbegebiet GE1** wird derzeit unter anderem von der bestehenden Tankstelle eingenommen. Unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ist ein Tankstellenshop üblicher Bestandteil einer Tankstellennutzung. Daher wird im Gewerbegebiet GE1 eine Einzelhandelsnutzung als Bestandteil einer Tankstellennutzung ausnahmsweise zugelassen. Die Verkaufsfläche beträgt 150 m<sup>2</sup>, diese Größenordnung wird von der Rechtsprechung als angemessene und übliche Größenordnung für einen Tankstellenshop anerkannt.<sup>10</sup> Eine Festlegung auf bestimmte Sortimente ist nicht erforderlich. Tankstellenshops bieten in aller Regel Lebensmittel und Getränke, Reisebedarf, Zeitungen und Zeitschriften sowie ein kleineres Sortiment an Kfz-Zubehör an. Beeinträchtigungen benachbarter Gemeinden durch diese Nutzung sind auszuschließen.

Im **Gewerbegebiet GE2** sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Fläche, die im Unterschied zu den übrigen Gewerbegebieten nicht vom Verkehrslärm der B 167 belastet ist, bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung oder einer ähnlichen Nutzungen. Dies soll erleichtert werden, indem entsprechende Einrichtungen allgemein zulässig sind. Senioreneinrichtungen, bei denen nicht die Pflege im Vordergrund steht und die in ihrer Gesamtcharakteristik einer Wohnnutzung entsprechen, sind unzulässig.

---

<sup>10</sup> OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 - 7 a D 142/02 NE  
Seite 66 von 104

## 4.2.2 Maß der Nutzung

### Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

#### Zeichnerische Festsetzung:

SO „Handel 1“: GRZ 0,4

SO „Handel 2“: GRZ 0,4

SO „Handel 3“: GRZ 0,2

SO „Handel 4“: GRZ 0,2

SO „Handel 5“: GRZ 0,3

GEe1: GRZ 0,6

GEe2: GRZ 0,8

GE1: GRZ 0,8

GE2: GRZ 0,8

#### Textliche Festsetzung 2.1:

*In den Sondergebieten SO Handel 2 bis 5 darf die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. In dem Sondergebiet SO Handel 1 darf die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ 0,7 überschritten werden.*

#### Begründung:

In den Sondergebieten Handel gelten Grundflächenzahlen, die sich zwischen 0,2 und 0,4 bewegen. Die zulässigen Grundflächenzahlen bleiben jeweils deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete, die bei 0,8 liegt.

In den Sondergebieten SO Handel 1, 2 und 5 bilden diese Werte die Grundfläche der bestehenden Gebäude ab. Sie sind in Anbetracht der Tatsache, dass Erweiterungen der Einzelhandelsnutzungen ausdrücklich nicht zulässig sein sollen, ausreichend. In den neu zu entwickelnden Sondergebieten Handel 3 und 4 ist eine GRZ 0,2 ausreichend, um kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der festgesetzten Geschossfläche (siehe folgendes Kapitel) umzusetzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahlen gelten für die Hauptanlagen. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die hier nicht relevanten Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 mitzurechnen, wobei die festgesetzte GRZ für diese Anlagen um 50% überschritten werden darf. Aufgrund der für die Einzelhandelsnutzungen erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen und sonstigen versiegelten Flächen (interne Verkehrsflächen, Anlieferung) ist die Überschreitungsmöglichkeit um 50% (GRZ einschließlich Überschreitung 0,6 bzw. 0,45) jedoch nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass die GRZ in den Sondergebieten SO Handel 2 bis 5 durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis 0,8 überschritten werden darf. Die festgesetzten Größenordnungen entsprechen den Erfordernissen der Einzelhandelsnutzung. In dem Sondergebiet SO

Handel 1 ist eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,7 ausreichend. Die Festsetzung 2.1 erfolgt auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3, wonach die Gemeinde von der Regelung des Satz 2 abweichende Festsetzungen treffen darf.

Für die Gewerbegebiete ist keine gesonderte textliche Festsetzung erforderlich. In den Gewerbegebieten ist mit Ausnahme des Gebiets GEe1 eine GRZ 0,8 festgesetzt, um diese Gebiete flexibel ausnutzen zu können. Für das Gebiet GEe 1 gilt aufgrund der geringen Größe und der hier gewünschten geringeren Nutzungsdichte eine GRZ von 0,6. Diese GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis 0,8 überschritten werden, eine zusätzliche Textfestsetzung ist auch hier entbehrlich.

### **Geschossfläche**

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)

#### Zeichnerische Festsetzung

SO „Handel 3“: GF 1.200 m<sup>2</sup>

SO „Handel 4“: GF 1.200 m<sup>2</sup>

#### Textliche Festsetzung 2.2:

Die in den Sondergebieten SO Handel 3 und 4 festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche bezieht sich auf die jeweils dazugehörige überbaubare Grundstücksfläche.

#### Begründung

In den Sondergebieten SO Handel 3 und 4 sind jeweils Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (siehe auch Kap. 4.2.3) geben eine Struktur vor, nach der zwei Betriebe nebeneinander angeordnet werden. Eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> entsprach in der Vergangenheit unter Berücksichtigung der zum Einzelhandelsbetrieb gehörenden Nebenflächen, die nicht unmittelbar dem Verkauf dienen (Lagerflächen, Sozialräume etc.) einer Geschossfläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> (Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO). Unter heutigen Bedingungen (Reduzierung der Lagerfläche) ist die Geschossfläche zwar oftmals geringer. Um den Anforderungen unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe, auch solchen mit einer umfangreicheren Lagerhaltung, Rechnung zu tragen, wird eine Geschossfläche je Baufeld von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossfläche soll vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass Verkaufs- und Geschossfläche in einer angemessenen Proportion zueinander stehen. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass diese Betriebe nicht nur hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche, sondern auch hinsichtlich der Geschossfläche unterhalb der Größenordnung bleiben, für die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO negative Auswirkungen vermutet werden.

### 4.2.3 Gebäudehöhe

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung 2.3

*In den Sondergebieten und in den Gewerbegebieten ist jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig.*

*Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der im jeweiligen Baugebiet eingetragene Geländehöhepunkt.*

#### Begründung

Für die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten und in den Gewerbegebieten wird eine Gebäudehöhe von 15 Metern als ausreichend und angemessen erachtet. Sie entspricht der üblichen Größenordnung für Einzelhandelsanlagen bzw. gewerblich genutzten Gebäuden in entsprechender Lage. Städtebaulich fügt sich die maximale Gebäudehöhe so in die Gesamtsituation am Waldgebiet ein.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt, damit die dort zu errichtenden Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit dem westlich angrenzenden Wohngebiet entsprechen.

#### **Bauschutzbereich**

Um der Lage des Plangebietes am Flugplatz Rechnung zu tragen, da Teile des Planungsgebietes im beschränkten Bauschutzbereich i.S.d. § 17 LuftGV liegen muss für jedes Vorhaben, das innerhalb des Umkreises von 1,5 km im den Flughafenbezugspunkt (FBP) errichtet werden soll, die Zustimmung von der Luftfahrtbehörde eingeholt werden (§ 17 S. 1 Nr. 1 LuftVG). Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan maximal zulässige Höhen festgesetzt werden sollten.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Umkreises von 1,5 km um den FBP und jedem Vorhaben muss von der Luftfahrtbehörde zugestimmt werden.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich im Bereich, für den Bauhöhenbeschränkungen aufgrund der "Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb" vorgegeben sind. Um die Hindernisfreiheit in den Bereichen ab 1,5 km Umkreis zu gewährleisten, sind Bauhöhen bis maximal 45 m über dem Startbahnbezugspunkt (SBP) erlaubt. Die Höhe des SBP ist auf 35,3 m über NHN festgesetzt. Somit sind im nördlichen Planungsbereich Bauhöhen bis maximal 80,3 m über NHN möglich.

Im Abstand von mehr als 1,5 km sind Vorhaben nur dann genehmigungspflichtig, wenn die maximal zulässige Höhe von 80,3 m über NHN überschritten werden soll.

#### **4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

##### Zeichnerische Festsetzung:

Baugrenzen

##### Begründung:

Die Gebäudestandorte der vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsbetriebe werden durch Baugrenzen definiert. Die in den Sondergebieten SO1, SO 2 und SO 5 festgesetzten Baugrenzen bilden den Gebäudebestand (SB-Warenhaus, Möbelmarkt, Baumarkt) ab. Erweiterungen der Gebäude sollen nicht ermöglicht werden, weil die Verkaufsfläche jeweils auf das derzeit vorhandene Maß begrenzt wird.

Für die in den Sondergebieten „Handel 3“ und „Handel 4“ neu zu errichtenden Einzelhandelsbetriebe werden jeweils getrennte Baufelder festgesetzt, weil die beiden Flächen unabhängig voneinander betrieben werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet. Vorgelagert befinden sich, wie bei Einzelhandelsnutzungen üblich, die Stellplatzflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen angesichts der zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, die Baukörper auf dem Grundstück flexibel anzuordnen und verschiedene Kubaturen und Grundflächen umzusetzen.

In den Gewerbegebieten werden jeweils große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um im Sinne einer Angebotsplanung eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen. zu berücksichtigen ist allerdings eine Trinkwasserleitung, die südlich parallel der B 167 verläuft und die nicht überbaut werden darf. Im Gewerbegebiet GE2 ist zudem Baumbestand zu berücksichtigen, der im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Maßnahmen entlang der umgebenden Straßen angepflanzt wurde. Die Baugrenzen werden an den betreffenden Stellen entsprechend zurückgesetzt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die Abmessungen der Gebäude durch die festgesetzten Baugrenzen in ausreichender Weise definiert werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude beliebiger Länge errichtet werden. Dies entspricht der Zweckbestimmung des Gebietes, da die dort zulässigen Nutzungen vielfach große zusammenhängende Baukörper erfordern.

#### **4.2.5 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

##### Zeichnerische Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Es gilt eine GRZ 0,8.

Textliche Festsetzung 3.1:

*In der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Einrichtungen und Gebäude für den Freizeitsport wie Skate- und BMX-Anlagen sowie Sport- und Bolzplätze zulässig.*

*Andere Nutzungen, die dem vorgenannten Zweck nicht beeinträchtigen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.*

Begründung:

Die Festsetzung einer Fläche für Sport und Spielanlagen soll die bestehende Skateranlage planungsrechtlich sichern. Der Standort ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Erschließung für diese Nutzung besonders geeignet. Darüber hinaus können dort auch Bolzplätze und ähnliche Anlagen zugelassen werden, die insbesondere den Bedürfnissen von Jugendlichen dienen.

Die GRZ 0,8 sichert den Bestand und ermöglicht einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für zukünftige Erweiterungen.

**4.2.6 Grünfläche**

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Eine öffentliche Grünfläche wird am Kreuzungsbereich der B 167 mit dem Schöpfurter Ring im Nordwesten des Plangebiets festgesetzt. Sie erhält die Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

Textliche Festsetzung 4.1:

*Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fuß- und Radwege sind zulässig.*

Begründung:

Im Kreuzungsbereich Hauptstraße (B 167) / Schöpfurter Ring wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Sie liegen jeweils im Nordwesten des Plangebiets: westlich des Sondergebiets „Gastronomie“ an der Einmündung des Schöpfurter Rings in die B 167 sowie westlich der Skateranlage. Der nordwestliche Eingang des Fachmarktzentruns soll durch Anpflanzung von Sträuchern und Stauden gestaltet und so ein angemessenes Entrée geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine visuelle Abschirmung der Skateranlage gegenüber dem westlich des Schöpfurter Rings gelegenen Wohngebiet erzeugt. Aktuell wird die Fläche bereits als fußläufige Wegeverbindung („Trampelpfad“ zur Skateranlage und zum Fast Food Restaurant) genutzt.

Zeichnerische Festsetzung

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird südlich der B 167 und westlich der Sonnenallee festgesetzt.

Begründung

Diese Fläche wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft festgesetzt. Vorgesehen ist eine Bepflanzung dieser Fläche, um das Gewerbegebiet visuell von der B 167 abzuschirmen. Zudem übernimmt diese Pflanzung eine Funktion als Ausgleichsmaßnahme, vgl. Kap. 4.3.

#### Zeichnerische Festsetzung

Östlich der Planstraße C wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 4.2:

*Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ sind temporäre bauliche Anlagen zulässig. Dauerhaft bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung dienen und der Fläche untergeordnet sind.*

#### Begründung

Diese westlich der Planstraße C gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 0,7 ha, soll als Festplatz genutzt werden und temporären Festen und Veranstaltungen dienen. Die Fläche liegt verkehrsgünstig. Durch die fehlenden lärmempfindlichen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung ist die Fläche für Feste und Veranstaltungen sehr gut geeignet. Im Gemeindegebiet gibt es zudem keine Fläche dieser Größenordnung, auf der Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Die Nutzung als Festplatz entspricht der Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche, da diese Fläche jeweils nur vorübergehend für diesen Zweck genutzt wird und ansonsten der Grüncharakter dominiert. Erfahrungsgemäß nehmen Veranstaltungen wie bspw. Weihnachtsmarkt, Rummel o.ä. temporäre, saisonale Veranstaltungen zeitlich nur einen Bruchteil des Jahres ein. In der übrigen Zeit kann die Fläche von der Allgemeinheit als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Der Stellplatzbedarf zukünftiger Feste und Märkte auf der Fläche wird durch die vorhandenen Stellplätze der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe im Gebiet gedeckt. Da davon auszugehen ist, dass eine intensive Besucherfrequentierung vor allem am Wochenende stattfindet, können die Stellplätze parallel und vor allem auch nach Ladenschluss genutzt werden.

#### Zeichnerische Festsetzung

Nördlich des Gewerbegebiets GE2 und westlich der Sonnenallee wird eine private Grünfläche festgesetzt.

#### Begründung:

Westlich der Sonnenallee wird eine Fläche mit einer Größe von etwa 1,93 ha als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich ein Brutrevier der Heidelerche. Sie wird daher im Unterschied zu den angrenzenden Flächen nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weil aufgrund dieses Brutreviers nicht erwünscht ist, dass sie von jedermann freizügig betreten werden darf. Diese Fläche wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere aus artenschutz-

rechtlichen Gründen (Schutz des Brutreviers, Erhaltung des Offenlandcharakters). Vergl. hierzu Kap. 4.3.

#### **4.2.7 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung:  
Stellplatzflächen

Begründung:

Die Einzelhandelsbetriebe, die in den Sondergebieten Handel 1 - 5 vorhanden bzw. zulässig sind, erfordern jeweils umfangreiche Stellplatzflächen. Dies gilt insbesondere für den Baumarkt und für den Möbelmarkt, die im Wesentlichen Produkte verkaufen, die sperrig sind und die sich ohne Kfz schwierig transportieren lassen. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungsbereichs insgesamt ein autoorientierter Standort.

Die Stellplatzflächen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1, 2 und 5 sind vorhanden und werden bestandsgemäß gesichert. Für die neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten 3 und 4 werden Stellplatzflächen vor den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Stellplatzflächen umfassen jeweils 2.400 - 2.500 m<sup>2</sup>, das ermöglicht rechnerisch die Herstellung von ca. 100 Stellplätzen je Betrieb. Zu berücksichtigen ist die Löschwasserszisterne im Baufeld SO Handel 3. Durch diese Zisterne werden einige Stellplätze wegfallen. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass dennoch etwa 85 Stellplätze je Betrieb hergestellt werden können, d.h. die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde, wonach je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen ist, kann sicher erfüllt bzw. übererfüllt werden. Die zeichnerisch abgegrenzten Flächen umfassen auch Zufahrten, Bepflanzungen und Abstandsgrün.

Die festgesetzten Stellplatzflächen schließen keine Stellplätze auf anderen Flächen aus, zudem sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Daher kann von den festgesetzten Flächen auch abgewichen werden. Der konkrete Nachweis über die Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide. Die GRZ wurde jeweils so festgesetzt, dass ausreichender Spielraum für die Herstellung der notwendigen Stellplätze sichergestellt ist, vgl. Kap. 4.2.2.

Für die Gewerbegebiete ist die zeichnerische Festsetzung von Stellplatzflächen nicht erforderlich. Die Stellplätze können im Rahmen des Bauantrags grundstücksbezogen nachgewiesen werden.

#### **4.2.8 Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung:

Die bestehende Straßenfläche „Sonnenallee“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Die bestehende Straßenfläche „Planstraße B“ wird als Privatstraße festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Es wird eine weitere, derzeit noch nicht vorhandene Straßenfläche „Planstraße C“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Die bestehende Straßenfläche „Planstraße D“ wird als Privatstraße festgesetzt.

Begründung:

Die Sonnenallee zweigt von der B 167 ab. Sie erschließt den östlichen Teil des Plangebiets und verläuft in südlicher Richtung weiter bis zum ehemaligen Flughafengelände Finowfurt-Eberswalde, wo größere Flächen mit Photovoltaik Freiflächenanlagen errichtet wurden. Aufgrund der Erschließungsfunktion für das Flughafengelände ist eine Festsetzung als öffentliche Fläche erforderlich

Als Ost-West-Querung durch das Gebiet wird die Planstraße B als Privatstraße festgesetzt. Diese Planstraße B dient weder dem Durchgangsverkehr noch dem Ziel und Quellverkehr umliegender Gebiete, sondern sie hat eine reine gebietsinterne Erschließungsfunktion. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist daher nicht erforderlich ist, da an einer öffentlichen Widmung kein Interesse besteht. Die Privatstraße nimmt den Verkehr der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe auf.

Der westliche Teil des Plangebiets wird durch den Schöpfurter Ring erschlossen, der die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet.

Zusätzlich festgesetzt werden die Planstraßen C und D. Die Planstraße C wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung an die B 167 erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen in Form einer rechts-rein-rechts-raus-Lösung ohne Lichtsignalanlage. Der Anbindepunkt an die B 167 liegt ungefähr in Höhe des Stationierungspunkts 102031 gemäß Brandenburg-Viewer.

Diese Straße hat im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebiets eine wichtige Funktion, weil sie eine zusätzliche Verbindung zwischen der B 167 und der Planstraße B herstellt. Für die bestehenden und neu zulässigen gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen bildet sie im Vergleich zum Schöpfurter Ring, der bisher neben der Sonnenallee die HAUPTerschließung für das Gebiet darstellt, eine deutliche Abkürzung. Die Planstraße C führt zentral in das Gewerbegebiet hinein und kommt ohne die

kurvenreiche Wegeföhrung des Schöpffurter Ringes aus. Die Planstraße C ist daher als attraktivere, leistungsfähigere Alternative zum Schöpffurter Ring zu betrachten, die überproportional genutzt werden wird. Dies gilt für den Kunden- und Lieferverkehr, der aus Richtung Westen Finowfurt) in das Gebiet fährt und ebenso für den Verkehr, der das Gebiet von den im Westen des Plangebiets gelegene Baugebieten (Baumarkt, Möbelmarkt) Richtung Eberswalde verlässt. Durch die Planstraße C besteht zudem zukünftig die Möglichkeit, aus Richtung Finowfurt die Tankstelle anzufahren, ohne zuvor den Schöpffurter Ring zu benutzen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Planstraße C den Schöpffurter Ring und die dort vorhandenen Wohnnutzungen zukünftig deutlich entlasten wird.

Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße wird sich zukünftig im Wesentlichen aus Liefer- und Kundenverkehr der Einzelhandelnutzungen und der gewerblichen Nutzungen im Fachmarktzentrum zusammensetzen. Konkrete Zahlen zum Umfang der Verkehrsverlagerung auf die Planstraße C bzw. zum Verkehrsaufkommen sind schwierig zu prognostizieren und können an dieser Stelle nicht genannt werden, weil die zukünftigen Nutzungen in den Baugebieten nicht feststehen. Für den Schöpffurter Ring liegen Zählraten aus dem Jahr 2006 vor, seinerzeit verkehrten dort rund 6.000 Kfz täglich. Die bauliche Situation im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 hat sich seit 2006 kaum verändert, insbesondere haben sich keine neuen verkehrlich relevanten Nutzungen angesiedelt. Daher ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen seitdem nicht wesentlich verändert hat. Es kann mit einer gewissen Plausibilität angenommen werden, dass die neu anzusiedelnden Nutzungen im Plangebiet zwar zu Mehrverkehr föhren, dem jedoch die entlastende Wirkung der Planstraße C gegenüber gestellt werden kann, so dass die Verkehrsbelastung auf dem Schöpffurter Ring auch nach der Realisierung des B-Plans Nr. 101 weiterhin in einer Größenordnung von ungefähr 6.000 Fahrzeugen täglich liegen könnte.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat mit Schreiben vom 01.03.2018 seine Zustimmung zur Anbindung der Planstr. C an die B 167 unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

1. Die Realisierung des Vorhabens hat nach einem Projekt zu erfolgen.
2. Die Kosten und Mehraufwendungen sind vom Veranlasser zu tragen.
3. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Bundesstraße bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Bundesstraße wird nicht gestattet.
4. Die Projektunterlagen mit der verkehrlichen Erschließung an die Bundesstraße sind beim Landesbetrieb zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Diese Voraussetzungen können seitens der Gemeinde ohne weiteres erfüllt werden

Die Planstraße D dient insbesondere der Erschließung des Gastronomiebetriebs bzw. dessen Stellplatzfläche. Da sie nur einem beschränkten Kreis von Anliegern dient, besteht für die Straße kein Interesse an einer öffentlichen Widmung. Sie wird sie ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden so abgegrenzt, dass eine Fahrbahn ausreichender Breite (Begegnungsfall LKW/LKW) und die erforderliche Entwässerungsmulde hergestellt werden können. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Einzelnen nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz**

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB, § 1a (3) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Diese Eingriffe sind gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Bilanzierung, die Bestandteil des Umweltberichts ist.

Eingriffe in das **Schutzgut Mensch** ergeben sich potenziell durch zusätzlichen Lärm sowie durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden ist. Zur Begrenzung der Lärmbelastung werden die uneingeschränkten Gewerbegebiete GE1 und GE2 kontingentiert, in den übrigen Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die verkehrliche Belastung der benachbarten Wohnnutzungen wird durch die zukünftige Planstraße C wiederum reduziert. Erhebliche Mehrbelastungen sind daher nicht zu erwarten. Vgl. zu den Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich Verkehr und Immissionen Kap. 5.3 und 5.4.

Folgende Eingriffe in das **Schutzgut Arten und Biotope** sind zu erwarten:

- Im Gewerbegebiet GE1 wird eine mit dichtem Espenjungwuchs bestandene Gehölzfläche von 322 m<sup>2</sup> verloren gehen (Konflikt mit der Bezeichnung "AB 1" im Umweltbericht).
- Die gem. Festsetzung des B-Planes Nr. 25 „Erweiterung Real“ vorgesehene Anlage einer standortgemäßen Hecke gebietsheimischer Gehölze auf einer Fläche von 3.700 m<sup>2</sup> ist nicht realisiert worden. Sie ist daher als verlustig anzunehmen. Zur Berücksichtigung des bei einer zeitgerechten Realisierung der Gehölzpflanzung eingetretenen naturschutzfachlichen Wertzuwachses durch die Alterung des Biotops, wird ein Faktor von 1:1,5 für die Kompensationsfläche angesetzt. Es besteht daher ein Bedarf von 5.550 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung. (Konflikt mit der Bezeichnung "AB 1" im Umweltbericht).

- Im Gewerbegebiet GE2 werden voraussichtlich Hybrid-Pappelbestände im Umfang von 3.746 m<sup>2</sup> verloren gehen (Konflikt mit der Bezeichnung "AB 3" im Umweltbericht).
- Es kommt zum Verlust von Bäumen, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Die genaue Anzahl ist nicht quantifizierbar.

Im Geltungsbereich befinden sich vorrangig in randständigen Situationen möglicherweise Bäume, die aufgrund ihres Stammdurchmessers dem Schutz der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim unterliegen. Die Ermittlung der unvermeidlichen Verluste geschützter Alt-Bäume wird im weiteren Verfahren auf Basis des noch nicht vorliegenden amtlichen Vermesserplans bestimmt. Der Kompensationsbedarf kann derzeit nicht quantifiziert werden. Prinzipiell ist es aber erforderlich, für jeden cm Stammumfang-Verlust einen cm Stammumfang neu zu pflanzen.

Zudem sind artenschutzrechtliche Belange betroffen, vgl. Kap. 4.3.3. Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Dezember 2017 ergaben eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit im Vergleich zum bestehenden Planrecht von etwa 0,26 ha. Dies hatte nach der Bilanzierung entsprechende Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zur Folge, die auf externen Flächen ausgeglichen werden sollten. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4a Abs., 3 Satz 4 geändert. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, wurde im Baugebiet SO Handel 1 im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen von 0,8 auf 0,7 reduziert. Der betroffene Eigentümer hat dieser Änderung zugestimmt. Dadurch reduziert sich die versiegelbare Fläche im Plangebiet um ungefähr 0,3 ha, d.h. das zuvor bestehende Defizit von etwa 0,26 ha tritt nicht mehr auf. Externe Entsiegelungsflächen sind daher nicht mehr erforderlich

#### **4.3.1 Vermeidungsmaßnahme**

Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur- und Landschaft ist der wichtigste Beitrag zum Schutz der Naturgüter. Vermeidungsmaßnahmen haben Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Vermeidungsgebot nach § 19 (1) BNatSchG ist als ein in der Abwägung überwindbares Optimierungsgebot zu verstehen, bei dem die Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft jedoch gewichtiger Gründe bedarf<sup>11</sup>.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollten berücksichtigt werden:

---

<sup>11</sup> BVerwG Urteil vom 21.08.1990, 75, 4 B 104.90 i.

### Versickerung von Oberflächenwasser

*(im Umweltbericht bezeichnet als Vermeidungsmaßnahme V1)*

Gemäß § 54 (4) BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte über den belebten Oberboden versickert werden. Eine Überprüfung der Bodenverhältnisse hat ergeben, dass nur ein kleiner Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickert werden kann. Das Niederschlagswasser muss ansonsten gesammelt und auf separaten Flächen versickert bzw. abgeführt werden. Es wird einer gemeindeeigenen Fläche zugeleitet, die südlich des Plangebiets an Rand des dort vorhandenen Wäldchens liegt. Derzeit besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Stoffen in das Grundwasser auf Grundstücken der Gemeinde Schorfheide.

Die Zustimmung der Gemeinde ist befristet bis zum Bau einer Regenwasserentwässerung mit Ableitung in das Mennigfließ (kommunale Regenwasserentwässerung). Allerdings kann diese Entwässerung nur das Regenwasser der bereits bebauten Flächen im Plangebiet (Einzelhandelsbetriebe, Stellplatzflächen) aufnehmen kann, nicht jedoch das Regenwasser von den neu zu bebauenden Flächen. Soweit die neu zu bebauenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Trinkwasserschutzzone IIIA liegen, ist eine Entwässerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich. Dies betrifft das Baugebiet GE 1 südlich der bestehenden Tankstelle sowie die Sondergebiete SO Handel 3 und 4. Ggf. sind Rückhaltemöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

Das Baugebiet GE 2, das innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA liegt, kann nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde in der angrenzenden Grünfläche entwässern, auch wenn diese innerhalb der TWSZ liegt. Die Entwässerung muss dann jedoch großflächig über die belebte Bodenzone erfolgen, damit sich das Wasser verteilt. Möglich ist auch eine Versickerung innerhalb des Gebiets GE 2, wenn geeignete Pflasterbeläge verwendet werden (Sickerpflaster mit DIBt-Zulassung- für WSG).

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser soll straßenbegleitenden Mulden zugeleitet werden. Sollte das anfallende Niederschlagswasser verunreinigt sein, ist es abzuleiten. Eine genaue Darstellung und Koordinierung zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Straßenplanung.

### Bauzeitenbeschränkung Gewerbegebiete GE1 und GE2

*(im Umweltbericht bezeichnet als Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3)*

Zum Schutz von Brutgelegen der Heidelerche ist der Beginn baulicher Maßnahmen in den als Gewerbegebieten 1 und 2 festgesetzten Flächen auf den Zeitraum zwischen dem 01.08. bis 28.02. eines Jahres zu beschränken. Die Fläche GE2 steht im Eigentum der Gemeinde als Plangeber, so dass die Umsetzung dieser Maß-

nahme insoweit gewährleistet ist. Im Falle eines Verkaufs dieser Fläche an Dritte ist diese Verpflichtung dem Käufer aufzuerlegen.

Die Fläche GE1 gehört zu einem kleinen Teil der Gemeinde, zum überwiegenden Teil jedoch einem Privateigentümer. Hinsichtlich des privaten Flächenanteils wird eine entsprechende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

In den Flächen GE1 und GE2 dürfen außerdem Baumfällungen und Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen. Dies ist in § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt, so dass es keiner weiteren Absicherung dieser Maßnahme bedarf.

#### **4.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund der in den Kap. 4.3.1 beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Gehölzverluste) sind zudem Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umweltbericht definiert die folgenden Maßnahmen, die - in redaktionell angepasster Form - als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden:

- die Entwicklung standortgerechter Gehölzsäume auf zwei Flächen (Festsetzungen 5.1 und 5.2, *im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 bezeichnet*).
- die Anpflanzung von Einzelbäumen in privaten Kfz-Stellplatzanlagen zur Gliederung von Stellplatzflächen sowie als Ausgleich für den Verlust von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt sind (Festsetzungen 5.3 und 5.4, *im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahmen AX2 und AX3 bezeichnet*)

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten für alle festgesetzten Anpflanzungen sind jeweils nach DIN 18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 auszuführen.

#### Zeichnerische Festsetzung:

Die öffentliche Grünfläche südlich der Bundesstraße B 167 und westlich der Sonnenallee wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 5.1:

*Auf der mit A 1.1 bezeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit einem Deckungsgrad von 50% der Maßnahmenfläche truppweise zu erfolgen, wobei je 1 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche 0,5 Sträucher zu pflanzen sind. Die Verwendung regionaler Herkünfte des Pflanzgutes ist durch den Bezug bei zertifizierten Baumschulen sicher zu stellen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.*

### Begründung

Südlich der B 167 soll beidseitig des Pappelbestandes auf einer Fläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup> ein Gehölmantel aus gebietsheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten hergestellt werden. Die Pflanzung erfolgt truppweise mit einem Gesamtdeckungsgrad von 50%. Innerhalb der einzelnen Pflanzflächen werden pro m<sup>2</sup> 0,5 Sträucher der Pflanzliste 1 gepflanzt. Die entstehenden Offenbereiche zwischen den Gehölzbeständen und die relativ geringe Pflanzdichte innerhalb der Pflanzflächen dienen der Erhöhung von Grenzlinieneffekten und damit der strukturellen Vielfalt der Pflanzung.

Eine Zäunung der Pflanzflächen ist nicht erforderlich, da aufgrund der Störungsintensität des Standortes nur mit geringem Wildverbiss zu rechnen ist und dieser in dem zu erwartenden geringem Umfang zur Steigerung der inneren Strukturvielfalt der Pflanzungen beiträgt.

Die betreffende Fläche an der B 167 ist planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (vgl. Kap. 4.2.6), überlagernd wird sie aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### Zeichnerische Festsetzung:

Eine Fläche im Südwesten des Plangebiets südlich der Sondergebiete Handel 1 und 2 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### Textliche Festsetzung 5.2:

*Auf der mit A 1.2 bezeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 einschließlich wildsicherer Umzäunung vorzunehmen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt mit einem Deckungsgrad von 70% der Maßnamefläche truppweise. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzflächen sind 0,5 Sträucher zu pflanzen sowie zusätzlich insgesamt 10 Bäume. Die Verwendung regionaler Herkünfte des Pflanzgutes ist durch den Bezug bei zertifizierten Baumschulen sicher zu stellen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.*

*Es werden folgende Pflanzqualitäten festgesetzt:*

*Bäume: Heister ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm*

*Sträucher: Leichtsträucher ohne Ballen, Höhe 60-100 cm*

### Begründung

Am westlichen Rand der SO „Handel 1“ und „Handel 2“ soll auf einer Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> eine Gehölzpflanzung aus gebietsheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten hergestellt werden. Zusätzlich werden hier 10 Bäume der Pflanzliste 1 gepflanzt. Diese Pflanzung erfolgt anknüpfend an vorhandene Gehölzbestände außerhalb des Plangebiets und trägt auch zur Abschirmung der großflächigen Gebäude des Möbelmarktes und des Baumarktes bei. Zum Schutz der Pflanzung vor Wildverbiss, Vertritt und sonstigen anthropogenen Fehlnutzungen ist eine Zäunung vorzunehmen.

Diese Fläche wird aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 5.3

*Innerhalb der neu zu errichtenden Stellplatzanlagen ist je 5 KFZ-Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Mindestfläche für die unversiegelte Baumscheibe beträgt 4 m<sup>2</sup>. Die Verfüllung des Pflanzlochs hat mit Oberboden oder Pflanzsubstrat zu erfolgen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen.*

*Es werden folgende Pflanzqualitäten festgesetzt:*

*Bäume: Hochstämme, mittlere Baumschulqualität, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14/16 cm*

#### Begründung

Neben der Ausgleichsfunktion dient die Bepflanzung der Stellplätze ihrer besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die sehr umfangreichen Stellplatzflächen werden gegliedert und gewinnen dadurch an städtebaulicher Qualität. Die Bepflanzung wirkt sich zudem positiv auf das lokale Stadtklima aus (Verdunstungstätigkeit, Staubbinding, Verschattung).

#### Textliche Festsetzung 5.4:

*Für jeden verlustigen Baum, der nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim vom 14. Februar 2014 geschützt ist, sind Baumersatzpflanzungen in der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 12-14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen hat mindestens den Regelungen nach Barnimer Baumschutzverordnung zu entsprechenden. Es sind Arten aus der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Mindestfläche für die unversiegelte Baumscheibe beträgt 4 m<sup>2</sup>. Die Verfüllung des Pflanzlochs hat mit Oberboden oder Pflanzsubstrat zu erfolgen. Der abnahmefähige Zustand ist 5 Jahre nach der Pflanzung nachzuweisen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten.*

#### Begründung

Im Rahmen der Bilanzierung zum Umweltbericht wurde ermittelt, dass mit einem Verlust von Bäumen zu rechnen ist, die nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt sind, wobei sich die genaue Anzahl nicht quantifizieren lässt. Zum Ausgleich war im Bebauungsplan bisher festgesetzt, dass Einzelbäume entlang der Planstraßen B und C zu pflanzen sind. Allerdings kann nicht abschließend abgeschätzt werden, ob die festgesetzte Anzahl an Bäumen ausreicht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Festsetzung 5.4 - Ersatzpflanzungen für entfallende geschützte Bäume - klarstellend überarbeitet, um zu gewährleisten, dass die Baumverluste vollständig ausgeglichen werden. Es wird geregelt, dass für jeden verlustigen Baum, der nach der Baumschutzverordnung geschützt ist, Ersatzpflanzungen mindestens in der Qualität der Anforderungen der Baumschutzverordnung vorzunehmen sind, ohne konkrete Standorte vorzugeben. Die zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte entlang der Planstraßen B und C werden beibehalten, jedoch nicht mehr verbindlich

festgesetzt. Es handelt sich um Standortvorschläge mit Hinweischarakter. Baumpflanzungen an den zeichnerisch dargestellten Stellen sind erwünscht, maßgeblich ist aber in erster Linie die qualitative und quantitative Kompensation der Baumverluste im Plangebiet, um den erforderlichen Ausgleich zu erzielen.

Die Baureihen, die in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 dargestellt werden, sind vorgeschlagene Ersatzstandorte für Bäume, die in der Vergangenheit angepflanzt wurden. Diese stehen in einer ungünstigen Entfernung zu den Verkehrsflächen (Abstand zur Planstraße D etwa 12,50 m, Abstand zur Planstraße C etwa 25 m) und erschweren damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke. Da die Pflanzung erst vor wenigen Jahren vorgenommen wurde, ist es voraussichtlich möglich, die vorhandenen Bäume zu verpflanzen. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich um Linden mit einem Stammdurchmesser von etwa 14 cm. In der Pflanzliste 3 sind auch Linden (Sommer- und Winterlinden) aufgeführt, so dass gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen erfolgen können

#### **4.3.3 Artenschutz**

Im Rahmen des Umweltschutzes wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Der gesetzliche Artenschutz definiert verschiedene Schutzkategorien mit abgestuften Schutzwirkungen:

- prioritäre Arten: die in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) mit dem Zeichen (\*) gekennzeichneten Tier- und Pflanzenarten
- Arten von gemeinschaftlichem Interesse: die in Anhang II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten,
- streng geschützte Arten: besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind (eine entsprechende Rechtsverordnung ist nicht erlassen worden),
- besonders geschützte Arten: Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind,
- europäische Vogelarten: in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG („Vogelschutzrichtlinie“).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf eine Vogelart, und zwar auf die Heidelerche. Auswirkungen sind außerdem auf die geschützte Pflanzenart der Sandstrohlume zu erwarten. Im Einzelnen:

#### Heidelerche

Von den drei Brutrevieren im Plangebiet werden zwei durch die geplante Nutzungsintensivierung aufgegeben werden. Ein Brutrevier liegt im zukünftigen Gewerbegebiet GE1, dieses Revier wird durch die bauliche Entwicklung auch als Nahrungshabitat verloren gehen. Das Brutrevier im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz wird durch die zu erwartenden

Störnutzungen durch den Festbetrieb während der Brutzeit im Zeitraum 15.03. bis 01.06. entwertet. Da durch die temporäre Nutzung keine strukturelle Änderung am derzeitigen Habitatzustand zu erwarten sind, sind fortgesetzte Brutversuche durchaus zu erwarten, die in Jahren, in denen während der Brutzeit keine Veranstaltungen durchgeführt werden, auch erfolgreich verlaufen können. Da eine jahreszeitliche Einschränkung des Festbetriebes nicht gewünscht und in der Praxis auch kaum zu vollziehen ist, wird zur Risikominimierung mit dem Verlust auch des zweiten Brutreviers gerechnet. Damit liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot des § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nummer 2 vor.

Die drei Brutreviere beanspruchen derzeit eine Fläche von zusammen 5 ha. Davon werden 2,4 ha durch Überbauung vollständig entwertet. 0,7 ha werden durch die temporäre Festplatznutzung teilweise beeinträchtigt, bleiben aber als erheblich eingeschränktes Brut- und nicht erheblich eingeschränktes Nahrungshabitat grundsätzlich erhalten. Auf den restlichen 1,9 ha sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zur langfristigen Sicherung des Fortbestandes der 3 Brutreviere ist daher der Flächenverlust von 2,4 ha im Verhältnis 1:1 und 0,7 ha im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Damit besteht ein Bedarf von ca. 2,75 ha neu zu entwickelnder Bruthabitate. Zur Minderung von Umsetzungsrisiken und Verzögerungen bei der Erreichung der erforderlichen Habitatqualitäten auf den Entwicklungsflächen ist es zudem erforderlich, die verbleibenden 1,9 ha Brutrevierfläche strukturell aufzuwerten.

Die Tötung adulter Individuen ist grundsätzlich nicht zu erwarten, da die Heidelerche fähig ist, Baufahrzeugen auszuweichen. Soweit der Beginn von Bauarbeiten jedoch während der Brutzeit erfolgt, sind Gelegeverluste und damit unzulässige Individuenverluste der Heidelerche zu erwarten. Dies ist nur zu vermeiden, wenn der Beginn der Bauarbeiten im Zweitraum zwischen dem 01.08. bis 28.02. eines Jahres gelegt wird. Eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme ist für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 erforderlich, vgl. hierzu die in Kap. 4.3.1 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3.

#### Sand-Strohblume

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind die lokalen Bestände der Sand-Strohblume innerhalb der bisher un bebauten Sondergebietsflächen nicht zu erhalten. Die betroffenen kleinstflächigen Einzelvorkommen in den ruderalen Rispengrasfluren und den Möhren-Steinkleefluren summieren sich auf eine Fläche von ca. 190m<sup>2</sup>.

Damit geht von dem Vorhaben eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz aus. Für die europäisch geschützte Sand-Strohblume ist ein eigenständiges Ausnahmeverfahren von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs ist die Entwicklung von Sandtrockenrasen erforderlich. Bei einem angenommenen durchschnittlichen Deckungsgrad der Sand-Strohblume in Trockenrasen von

10% ist die Entwicklung von 1.900 m<sup>2</sup> Trockenrasen erforderlich. Da die Sandtrockenrasen im regionalen Umfeld weit verbreitet ist, ist eine Etablierung neuer Bestände durch die Schaffung geeigneter Habitatbedingungen mit hoher Sicherheit zu erreichen. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population kann damit ausgeschlossen werden.

#### **4.3.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:

##### Sicherung und Entwicklung bestehender Bruthabitate der Heidelerche (Maßnahme A 2.1)

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Flächen beherbergt auf 1,9 ha Rasenfläche derzeit ein Brutrevier der Heidelerche. Zur Sicherung des Offenlandcharakters und strukturellen Aufwertung der artenarmen, an Mikrostrukturen armen-Rasenbereiche sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Zur Steigerung des Anteils krautiger Blütenpflanzen am Deckungsgrad der Rasenfläche und zur Vermeidung von Gelegeverlusten von Offenlandbrütern wird die Mahd auf zwei Schnitttermine pro Jahr im Zeitraum 15.07. bis 15.09. beschränkt. Das Mähgut ist zur Vermeidung von Nährstoffanreicherungen abzufahren.
2. Die Vorkommen von Eschen-Ahorn und Später Traubenkirsche werden in der gesamten Fläche gerodet.
3. Zur Entwicklung von stabilen Mikrostrukturen werden innerhalb der Rasenflächen an 5 Stellen jeweils 3-5 Granit-Findlinge eingebracht. Die Findlinge sind mit 2/3 ihres Umfangs unterhalb der Oberkante Oberboden einzubauen.

##### Zeichnerische Festsetzung

Die private Grünfläche westlich der Sonnenallee wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

##### Textliche Festsetzung 5.5:

*„Auf der mit A 2.1 bezeichneten Fläche sind im Zeitraum 01.07. bis 15.10. eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschnitte mit Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen. Vorkommen von Eschen-Ahorn und Später Traubenkirsche sind zu beseitigen. An 5 Standorten sind 3-5 Findlinge mit 2/3 ihres Umfangs unterhalb Oberkante Oberboden einzubauen.“*

Aufgrund der Funktion als CEF-Maßnahme ist es erforderlich, diese Maßnahme mindestens zwei Vegetationsperioden vor Realisierung der geplanten Eingriffe umzusetzen. Der Wiesenschnitt ist über mindestens 20 Jahre durchzuführen. Mangels Rechtsgrundlage im BauGB kann jedoch die vorzeitige Durchführung der Maßnahme und die Dauer der Pflege nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die zukünftige private Grünfläche steht im Eigentum der Gemeinde. Damit kann die Gemeinde als Plangeber die Umsetzung der Maßnahme in eigener Verantwortung gewährleisten.

### Entwicklung von Bruthabitaten der Heidelerche

Die im Bebauungsplan am Ostrand des Geltungsbereichs östlich der Sonnenallee gelegene Fläche wird gegenwärtig von der Heidelerche als Bruthabitat nicht angenommen, da sie eine zu dichte Vegetationsstruktur aufweist. Außerdem ist die Fläche stellenweise bereits stark verbuscht. Bei einer Zurückdrängung Vegetationsbestandes und einer Entwicklung von Extensivrasen ist eine Fläche von 2,1 ha (ca. 3,2 ha Gesamtfläche abzgl. ca. 11.000 m<sup>2</sup> Kiefern-Vorwald) als Brutrevier der Heidelerche gut geeignet und hat das Potenzial, die beiden verlustigen Brutreviere aufzunehmen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Zur Minderung des Phytomasseaufkommens und zur Vermeidung von Gelegeverlusten von Offenlandbrütern wird eine Mahd an ein bis zwei Schnittterminen pro Jahr im Zeitraum 15.07. bis 15.09. vorgenommen. Das Mähgut ist zur Vermeidung von Nährstoffanreicherungen abzufahren.
2. Vorhandener, größenbedingt nicht mit Mähmaschine zu beseitigender Kiefern- und Espenjungwuchs kann in der Fläche verbleiben.
3. Die Vorkommen von Eschen-Ahorn und Später Traubenkirsche werden in der gesamten Fläche gerodet.
4. Vorhandene Festkörper (Betonbruchsteine, Schutt) werden in der Fläche belassen und können vom Schnitt ausgelassen werden.

Durch die Maßnahmen wird der bestehende mikrostrukturelle Reichtum der Fläche erhalten und die floristische Artenvielfalt erhöht. Die Maßnahme unterbindet die einsetzende Bewaldung und sichert damit langfristig auch den Fortbestand der nachgewiesenen Zauneidechsenpopulation.

### Zeichnerische Festsetzung

Die Fläche östlich der Sonnenallee wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### Textliche Festsetzung 5.6:

*Auf der mit A 2.2 bezeichneten Fläche sind im Zeitraum 15.07. bis 15.10. eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschnitte mit Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen. Vorkommen von Eschen-Ahorn und Später Traubenkirsche sind zu beseitigen.*

Auch für diese Maßnahme ist es aufgrund der Funktion als CEF-Maßnahme ist es erforderlich, sie mindestens zwei Vegetationsperioden vor Realisierung der geplanten Eingriffe umzusetzen. Der Wiesenschnitt ist ebenfalls über mindestens 20 Jahre durchzuführen. Die Gemeinde ist Eigentümerin auch dieser Fläche und kann die Gemeinde als Plangeber auch die Umsetzung dieser Maßnahme in eigener Verantwortung gewährleisten.

#### **4.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

##### Zeichnerische Festsetzung:

Auf dem östlichen und südlichen Randbereich des Gewerbegebiets GE2 werden zwei Flächen als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

##### Begründung:

In den Randbereichen des Gewerbegebiets GE 2 sowie im östlichen Teil des Gewerbegebiets GE 1 wurden entlang der Sonnenallee und der Planstraße B in den Jahren nach 2010 Baumpflanzungen vorgenommen. Diese neu angepflanzten Bäume werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gesichert.

##### Textliche Festsetzung 7.1

*Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind Grundstückszufahrten zulässig. Bäume, die durch die Anlage von Zufahrten entfallen, sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.*

Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die Sonnenallee und die Planstraße B maßgebliche Erschließungsfunktion für diese Fläche übernehmen. Daher kann es notwendig werden, dass Bäume zur Herstellung einer Grundstückserschließung beseitigt werden müssen. Da die Bäume erst vor wenigen Jahren gepflanzt wurden, haben sie noch keinen besonderen Wert für den Naturhaushalt. Sie sind ggf. im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Voraussichtlich wird es in vielen Fällen auch möglich sein, die betreffenden Bäume zu verpflanzen.

#### **4.5 Fläche für Wald**

§ 9 (1) Nr. 18b BauGB

##### Zeichnerische Festsetzung

Östlich der Sonnenallee werden Flächen als Wald festgesetzt.

##### Begründung

Diese Festsetzung gilt für diejenigen Flächen, die vom Landesbetrieb Forst als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft werden. Diese Festsetzung steht der Maßnahme A 2.2 nicht entgegen. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die zwischen dem Wald und der Sonnenallee gelegene Fläche und bezieht lediglich die Waldrandbereiche mit ein.

## 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

### Zeichnerische Festsetzung

Südlich parallel der Bundesstraße 167 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde festgesetzt.

### Begründung

Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde zu sichern. Das Leitungsrecht erhält eine Breite von 4 m. Die Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenkante des Leitungsrechts ein.

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

### Textliche Festsetzung 8.1:

*Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht, Skybeamer sowie reflektierende und fluoreszierenden Materialien sind unzulässig.*

### Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen sollen einen Beitrag zu einem möglichst einheitlichen, attraktiven Gesamterscheinungsbild des Sondergebietes leisten. Gestalterische Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

## 4.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 4.8.1 Kennzeichnungen

(§ 9 (5) BauGB)

#### Altlasten

Die Erfassung von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Landkreis Barnim ist ein kontinuierlicher Prozess, welcher noch nicht abgeschlossen ist. Die Aufnahme weiterer Flächen gemäß § 37 BbgAbfG im Altlastenkataster des Landkreises Barnim im Sinne des § 2 BBodSchG kann nicht ausgeschlossen werden, da Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken gemäß § 31 Absatz 4 BbgAbfG verpflichtet sind, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bzw. umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser unverzüglich anzuzeigen.

Nach einer Auskunft des Bodenschutzamtes des Landkreises Barnim aus dem Jahr 2011, die im Mai 2015 bestätigt wurde, wird das Plangebiet im Altlastenkataster als Altstandort im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz geführt. Es handelt sich um den Standort "0220602109 Finowfurt Hühnerkim Finowfurt Fachmarkt-

zentrum". Eine Verunreinigung bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, ist nicht auszuschließen.

Das bedeutet es ist im Zuge der Bebauung mit zusätzlichen Kosten für die Entsorgung des Bodens zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde stellt diese Altlastverdachtsfläche eine bauliche Nutzung nicht entgegen.

#### Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow (Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt). Jedes Bauvorhaben im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt bedarf der Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der hiervon betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die zuständige Luftfahrtbehörde hat mitgeteilt, dass gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (max. 15 m über Gelände (bzw. über dem im betreffenden Bau Feld jeweils eingetragenen Geländehöhepunkt) keine Bedenken bestehen. Damit liegen die Voraussetzungen dafür vor, dass Bauvorhaben innerhalb des Bauschutzbereichs zugestimmt werden kann.

### **4.8.2 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 (6) BauGB)

#### Trinkwasserschutzzone

Der östliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Eberswalde, Zone III A. Die Grenze der Schutzzone verläuft entlang der Planstraße C bzw. setzt sich in ihrer südlichen Verlängerung fort. Die Schutzzone III definiert die von der Wassergewinnung am weitesten entfernten Bereiche im Wasserschutzgebiet. Die Ausdehnung der Schutzzone III A und III B ist der der Fließzeit des Grundwasser in der jeweiligen Zone abhängig. Die Schutzzone soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen Schützen (Quelle: [www.geoprotect.net](http://www.geoprotect.net)).

Die Abgrenzung der TWSZ IIIA ist zeichnerisch dargestellt. Innerhalb der Zone IIIA bestehen verschiedene Nutzungseinschränkungen und Auflagen, unter anderem ist die Neuausweisung von Baugebieten unzulässig, soweit diese nicht in einem wirksamen Flächennutzungsplan als Baugebiete dargestellt sind. Demzufolge orientiert sich die Abgrenzung der Baugebiete an den Bauflächen bzw. Baugebieten, die im FNP der Gemeinde Schorfheide dargestellt sind. Eine zwischenzeitlich vorgesehene Einbeziehung der privaten Grünfläche und des Festplatzes in das Gewerbegebiet GE 2 (so festgesetzt im B-Planentwurf Stand 22. Juni 2017) wurde aufgegeben, da dies im Konflikt zu den Vorgaben der Verordnung zur Trinkwasserschutzzone IIIA stehen würde.

### **4.8.3 Hinweise**

#### Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Schorfheide über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung vom 11.02.2010).

#### Bodendenkmalschutz

Gegenwärtig bestehen keine Kenntnisse über eventuelle Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf Grund der Planungsgeschichte sind Bodendenkmäler im Plangebiet auch nicht anzunehmen.

#### Kampfmittelbelastung

Gegenwärtig sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Auf Grund der Planungsgeschichte sind Kampfmittelbelastungen nicht zu erwarten.

## 5 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Flächenbilanz

**Plangebiet gesamt** 23,85 ha

**davon Bauland** 14,94 ha

SO Handel 1	3,03 ha
SO Handel 2	3,10 ha
SO Handel 3	1,21 ha
SO Handel 4	1,03 ha
SO Handel 5	2,60 ha

Gewerbegebiet GEe1	0,12 ha
Gewerbegebiet GEe2	0,35 ha
Gewerbegebiet GE 1	1,85 ha
Gewerbegebiet GE 2	1,65 ha

**davon Verkehrsflächen** 1,14 ha

Sonnenallee	0,50 ha
Planstraße B	0,44 ha
Planstraße C	0,14 ha
Planstraße D	0,06 ha

**davon öffentliche Grünfläche** 1,66 ha

Abstandsgrün	0,15 ha
Maßnahmenfläche A 1.1	0,82 ha
Festplatz	0,69 ha

**davon private Grünfläche** 1,94 ha  
gleichzeitig Maßnahmenfläche A 2.1

**davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft** 3,29 ha  
(ohne Flächen A 1.1 und A 2.1)

Maßnahmenfläche A 1.2	0,11 ha
Maßnahmenfläche A 2.2	3,18 ha

Wald innerhalb der Maßnahmenfläche A 2.2	1,90 ha
---	---------

**davon Fläche für  
Sport und Spielanlagen** 0,88 ha

## **5.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen im Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr.101 hat keine Auswirkungen auf bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich. Die bereits bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich im Rahmen ihres genehmigten Bestandes gesichert.

## **5.3 Auswirkungen auf Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet ist unmittelbar an die B 167 (Marienwerder Straße) angebunden, so dass sich das Verkehrsaufkommen des B-Plans auf diese Straße konzentrieren wird. Die B 167 ist eine überörtliche Hauptverkehrsstraße, die u.a. die Stadt Eberswalde mit der Autobahn A 11 verbindet. Das tägliche Verkehrsaufkommen wird für das Jahr 2025 mit etwa 13.000 Kfz werktags (DTV<sub>w</sub>) prognostiziert (Verkehrsprognose des Landes Brandenburg). Der Schwerverkehrsanteil liegt danach bei 8%.

Für den Schöpfurter Ring und für die Sonnenallee liegen Zahlen aus dem Jahr 2006 vor. Seinerzeit die Belastung auf dem Schöpfurter Ring bei etwa 6.000 Fahrzeugen täglich, auf der Sonnenallee waren es etwa 2.600 Fahrzeuge. Die bauliche Situation im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 hat sich seit 2006 kaum verändert, insbesondere haben sich keine neuen verkehrlich relevanten Nutzungen angesiedelt. Daher ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen seitdem nicht wesentlich verändert hat.

Insbesondere durch den neu zulässigen kleinflächigen Nahversorger und durch die neu festgesetzten und bisher un bebauten Gewerbeflächen sind zukünftig Verkehrszuwächse zu erwarten. Zahlenmäßige Prognosen sind nicht möglich, weil die zukünftigen Nutzungen derzeit noch unbekannt sind. Hinsichtlich der B 167 muss der zu erwartende Zuwachs im Verhältnis zu der bestehenden bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung bewertet werden. In Anbetracht der prognostizierten Größenordnung von 13.000 Kfz/Tag und der Funktion dieser Straße als übergeordnete Verkehrsverbindung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 101 zu erwartende Mehrverkehr von der B 167 aufgenommen werden kann.

Lärmempfindliche Nutzungen sind im Einzugsbereich der B 167 kaum vorhanden. Lediglich westlich des Schöpfurter Rings bzw. westlich des dort vorhandenen KFZ-Handels stehen einige Wohngebäude, die jedoch einen Abstand von über 30 m zur Straße aufweisen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrslärmbelastung für diese Gebäude in einer relevanten Größenordnung zunimmt, weil dafür der Zuwachs, der im Verhältnis zur bestehenden Belastung eintritt, dafür zu gering ist. Dies ändert nichts daran, dass die Lärmbelastung für die im Umfeld der B 167 lebenden Menschen im weiteren Verlauf (Bereich Ortsdurchfahrt Finowfurt) einen erheblichen Konflikt darstellt. Dieser Konflikt wird jedoch nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht und kann auch

nicht im Rahmen dieses Verfahrens gelöst werden. Er ergibt sich aus der verkehrlichen Funktion der Straße in Verbindung mit den anliegenden Wohnnutzungen insbesondere in der Ortslage Finowfurt. Die Gemeinde hat Maßnahmen zur Lärmreduzierung ergriffen, so ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert worden. Die Lärminderungsplanung (Fortschreibung 2013) enthält weitere Maßnahmenvorschläge für eine Reduzierung des Verkehrslärms.

Am Schöpfurter Ring gibt es Wohnnutzungen, die potenziell von Verkehrszuwächsen und damit auch von zusätzlichen Lärmbelastungen betroffen sind. Hier ist allerdings auf die Planstraße C zu verweisen, die wiederum eine entlastende Wirkung hat, vgl. auch Kap. 4.2.8. Es kann mit einer gewissen Plausibilität angenommen werden, dass die neu anzusiedelnden Nutzungen im Plangebiet zwar zu Mehrverkehr führen, dem jedoch die entlastende Wirkung der Planstraße C gegenüber gestellt werden kann, so dass die Verkehrsbelastung auf dem Schöpfurter Ring auch nach der Realisierung des B-Plans Nr. 101 weiterhin in einer Größenordnung von ungefähr 6.000 Fahrzeugen täglich liegen könnte.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet seit Beginn der 1990er Jahre für eine Entwicklung als Einzelhandels- bzw. Gewerbestandort mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen vorgesehen war und dass die innere Erschließung weitgehend vorhanden ist. Daher ist es geboten, die Entwicklung dieses derzeit nur zur Hälfte entwickelten Standorts städtebaulich abzuschließen.

## **5.4 Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes**

### **5.4.1 Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Im Übrigen ist das Gebiet von Wald umgeben. Zu berücksichtigen ist insbesondere die Wohnbebauung am Schöpfurter Ring bzw. westlich des Schöpfurter Rings. Diese Wohnbebauung ist in den 1990er Jahren entstanden. Planungsrechtliche Grundlage für Teilbereiche davon ist ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 (B-Plan "Musterhaussiedlung, 1. Änderung"). Dieser Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest.

In Anbetracht dieser vorhandenen Wohnnutzungen am Schöpfurter Ring war im Planentwurf Stand Juni 2017 eine Gliederung der Gewerbegebiete vorgenommen worden. Das westliche Gewerbegebiet, in dem sich das Schnellrestaurant befindet, wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Entfernung zwischen den uneingeschränkten Gewerbegebieten und Wohnnutzungen beträgt damit mindestens 140 m.

Seitens des Landesamtes für Umwelt wurde im Rahmen der nachfolgenden Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass diese Gliederung alleine nicht ausreicht, um Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen auszuschließen. Das Amt forderte den

Nachweis, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung (durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsnutzungen) ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen besteht.

Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine Kontingenzierungsrechnung gemäß DIN 45691 vorgenommen wurde. Diese Kontingenzierung geht zunächst von der Annahme aus, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen genehmigungskonform errichtet worden sind und damit die Richtwerte der TA Lärm in dem benachbarten reinen Wohngebiet einhalten. Als Vorbelastung wurden die Stellplatzflächen des Autohauses an der Kreuzung B 167/Schöpfurter Ring sowie des Lebensmittel-Einzelhändlers an der Nordseite der B 167 berücksichtigt.

Für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet wurden die folgenden Lärmkontingente je m<sup>2</sup> tagsüber und nachts ermittelt:

GEe2: 55 dB(A) bzw. 45 dB(A)  
GE1: 53 dB(A) bzw. 41 dB(A)  
GE2: 60 dB(A) bzw. 47 dB(A)  
SO Handel 1: 54 dB(A) bzw. 32 dB(A)  
SO Handel 2: 50 dB(A) bzw. 39 dB(A)  
SO Handel 3: 59 dB(A) bzw. 46 dB(A)  
SO Handel 4: 62 dB(A) bzw. 51 dB(A)  
SO Handel 5: 59 dB(A) bzw. 47 dB(A)

Auf die Ermittlung eines Kontingents für das Gebiet GEe 1 wurde verzichtet, weil dort aufgrund der geringen Größe (1.200 m<sup>2</sup>) und der einschränkenden Festsetzungen keine wesentlich störenden Nutzungen zu erwarten sind.

Da die schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausschließlich westlich des Plangebiets angesiedelt sind, ergeben sich außerdem Spielräume für richtungsbezogene Zusatzkontingente (siehe Abb. 9 auf der nächsten Seite). Relevant sind diese Zusatzkontingente für die beiden Baugebiete GE1 und GE2, für die eine Kontingenzierung festgesetzt wird. Die Zusatzkontingente betragen Richtung Norden und Osten (Sektoren G und A) 15 dB(A) bzw. 16 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 13 dB(A) bzw. 14 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit. Im Sektor F (Süden) sind es 12 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 13 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit. Die übrigen Sektoren befinden sich außerhalb der Baugebiete GE1 und GE2.

Gerade unter Berücksichtigung dieser Zusatzkontingente bestehen somit für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ausreichend große Spielräume.

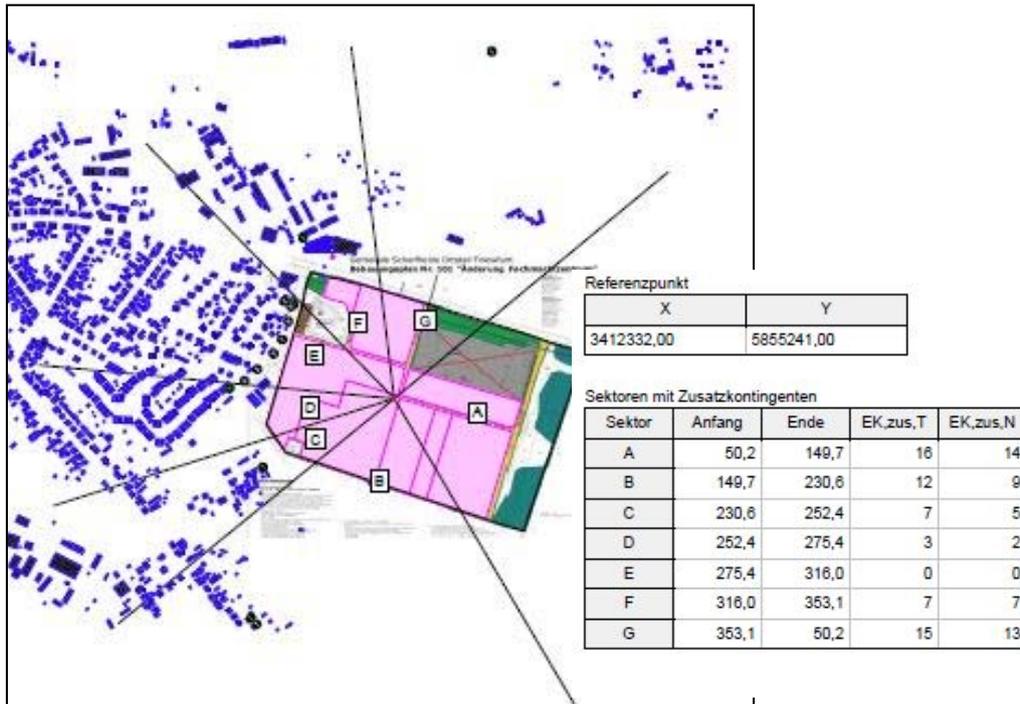


Abbildung 9: Darstellung der richtungsbezogenen Zusatzkontingente (Quelle: KSZ Ingenieurbüro, Berlin 2017)

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Annahme, die dieser Kontingentierungsrechnung zugrunde liegt - dass nämlich die bestehenden Betriebe die Richtwerte der TA Lärm bezogen auf das reine Wohngebiet einhalten - zumindest im Hinblick auf den Baumarkt und auch auf das Schnellrestaurant mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zutrifft. Grund hierfür ist der sehr geringe Abstand. Der Baumarkt ist so organisiert, dass die Anlieferung am Schöpfurter Ring angeordnet ist und damit dem reinen Wohngebiet unmittelbar gegenüber liegt. Daher ist davon auszugehen, dass die errechneten Lärmkontingente zumindest durch diesen Anlieferbereich nicht eingehalten werden.

Der Baumarkt ist Anfang der 1990er Jahre ungefähr zeitlich parallel mit der Wohnbebauung genehmigt und realisiert worden. Wohnen und Baumarktnutzung existieren seit ungefähr 25 Jahren nebeneinander. Es gibt Anhaltspunkte dafür, diese seit 25 Jahren bestehende Nachbarschaft zwischen einem reinen Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm als Gemeingelage einzustufen. Dies würde bedeuten, dass beide Nutzungen dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind. Der Schutzanspruch des reinen Wohngebiets wäre entsprechend reduziert, gleichzeitig müsste die gewerbliche Nutzung akzeptieren, ihre Emissionen zu begrenzen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine zusätzliche Kontingentierungsrechnung vorgenommen, die davon ausgeht, dass für das reine Wohngebiet lediglich der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets besteht. In diesem Fall würden sich die folgenden Kontingente ergeben:

GEe2: 61 dB(A) bzw. 50 dB(A)  
 GE1: 59 dB(A) bzw. 46 dB(A)

GE2: 67 dB(A) bzw. 52 dB(A)  
SO Handel 1: 54 dB(A) bzw. 37 dB(A)  
SO Handel 2: 61 dB(A) bzw. 44 dB(A)  
SO Handel 3: 66 dB(A) bzw. 51 dB(A)  
SO Handel 4: 70 dB(A) bzw. 56 dB(A)  
SO Handel 5: 66 dB(A) bzw. 52 dB(A)

Die Zusatzkontingente liegen dann Richtung Norden und Osten (Sektoren G und A) bei 8 dB(A) bzw. 9 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und zur Nachtzeit. Im Sektor B (Süden) wären es 4 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und nachts.

In die Abwägung sind die Belange aller bestehenden Nutzungen gleichberechtigt einzubeziehen. Es ist ausdrückliches städtebauliches Ziel der Gemeinde, sowohl die bestehenden Nutzungen zu sichern als auch dieses vollständig erschlossene Gebiet städtebaulich zu arrondieren und in seiner Entwicklung abzuschließen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass in der bestehenden Situation Überschreitungen der Richtwerte im benachbarten reinen Wohngebiet auftreten können. Dies wird im Rahmen der Abwägung hingenommen.

In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass dem Landesamt für Umwelt bisher keine Beschwerden aus dem reinen Wohngebiet wegen Lärmbelästigung bekannt sind. Falls es zukünftig zu Beschwerden kommen sollte, besteht die Möglichkeit, mit baulichen Maßnahmen zu reagieren. Beispielsweise kann die Anlieferzone des Baumarktes oder auch die Außengastronomie des Schnellrestaurants abgeschirmt werden.

Vor diesem Hintergrund wird auf darauf verzichtet, Schallkontingente für die bestehenden Nutzungen (Baufelder GEe2, SO Handel 1, 2 und 5) festzusetzen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt kann auch auf eine Kontingentierung der Sondergebiete SO Handel 3 und 4 verzichtet werden. Angesichts des Abstandes zum reinen Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe tagsüber zu keinen Konflikten führt. Eine Nutzung nach 22 Uhr ist eher für Einzelhandelsnutzungen in oder im unmittelbaren Umfeld großer Städte typisch und ist in Finowfurt nicht zu erwarten. Sofern diese beantragt werden sollte, wäre die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ggf. kann eine Genehmigung für eine Öffnung nach 22 Uhr nicht erteilt werden. Die grundsätzliche Nutzbarkeit des SO-Gebiets für Einzelhandel ist dadurch nicht in Frage gestellt.

Festgesetzt wird die Kontingentierung für die Gewerbegebiete GE1 und GE2. Weil die zukünftigen Nutzungen dort völlig offen sind, soll mit der Kontingentierung ein Rahmen gesetzt werden, der sicherstellt, dass die Belange des reinen Wohngebiets am Schöpfurter Ring angemessen berücksichtigt werden. Die Kontingentierung beruht auf der Regelung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, die es ermöglicht, Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederung erfolgt extern im Verhältnissen zu anderen Plangebiet in der Gemeinde, insbesondere in Bezug

auf da nahegelegene großflächige Gewerbegebiet „Gewerbepark Finowfurt“. Dieses umfasst 27 ha und liegt ca. 800 m nördlich der kontingentierten Gewerbegebiete. Es ist zu großen Teilen belegt, bietet aber in seinem östlichen Teil noch Potenzialflächen von ungefähr 4 ha, die uneingeschränkt nutzbar sind.

Die rechnerische Ermittlung der Schallkontingente kann im Einzelnen der DIN 45691 entnommen werden, so dass auf eine weitergehende Erläuterung an dieser Stelle verzichtet werden kann. Die Einhaltung der Kontingente ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils nachzuweisen. Für die im Gebiet GE1 vorhandene Tankstelle sind die ermittelten Kontingente ausreichend. Festgesetzt wird:

#### Textliche Festsetzung 6.1

*In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tagsüber 53 dB(A) und nachts 41 dB(A) nicht überschreiten.*

#### Textliche Festsetzung 6.2

*In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tagsüber 60 dB(A) und nachts 47 dB(A) nicht überschreiten.*

#### Textliche Festsetzung 6.3

*Für die in den zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A, F und G gelegenen Emissionsorte in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$  ersetzt werden.  $L_{EK,ZUS}$  beträgt innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A 16 dB(A) tagsüber und 14 dB(A) nachts, innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors F 7 dB(A) tagsüber und 7 dB(A) nachts und innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors G 15 dB(A) tagsüber und 13 dB(A) nachts.*

*Bezugspunkt der Richtungssektoren sind die Koordinaten  $R(x) = 3412332,00$  und  $H = 5855241,00$  im System ETRS89\_UTM33. Richtungssektor A umfasst den Sektor  $50,2^\circ$  bis  $149,7^\circ$ , Richtungssektor F umfasst den Sektor  $316^\circ$  bis  $353,1^\circ$  und Richtungssektor G umfasst den Sektor  $353,1^\circ$  bis  $50,2^\circ$ .*

*Die DIN 45691 kann im Bauamt der Gemeinde Schorfheide, Erbergerplatz 1, 16244 Schorfheide während der Öffnungszeiten eingesehen werden.*

### **5.4.2 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Daher ist auch erforderlich, Lärmemissionen zu berücksichtigen, die von außen auf die gewerblichen Nutzungen einwirken.

Aus den vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen für den Schöpfurter Ring und für die Sonnenallee sowie aus den Prognosedaten

für die B 167 (vgl. Kap. 5.3) sind in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entsprechend den Vorgaben der RLS 90<sup>12</sup> Schallemissionspegel berechnet worden, aus denen maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden können. Es zeigt sich, dass Teile der geplanten Bebauung innerhalb der III und IV der DIN 4109 liegen. Dies betrifft die insbesondere die Baugebiete GEe1 und GEe2, es betrifft den nördlichen Teil des Gebiets GE1 sowie das Gebiet GE2 unmittelbar an der Sonnenallee. Für den westlichen Randbereich des Baugebiets GEe1 gilt der Lärmpegelbereich V. Während für Gebäude, die dem Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, die erforderlichen Schallschutzanforderungen bereits aus Gründen von Wärmeschutzvorschriften erbracht werden, ist dies bei den Pegelbereichen III, IV und V nicht ohne weiteres der Fall. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse wird daher festgesetzt, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen, für die nach dem schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche III, IV und V gelten, entsprechende Schalldämm-Maße für Außenbauteile, Dächer und Fenster von gewerblichen Aufenthaltsräumen (Bürräume und vergleichbare Nutzungen) zu erbringen sind.

#### Textliche Festsetzung 6.4

*Innerhalb der mit LPB III, LPB IV und LPB V bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) aufweisen von*

*LPB III: 30 dB(A)*

*LPB IV: 35 dB(A)*

*LPB V: 40 dB(A)*

*Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Schorfheide, Erbergerplatz 1, 16244 Schorfheide während der Öffnungszeiten eingesehen werden.*

Der äußerste westliche Rand des Baufelds im SO Handel 1 liegt im Bereich des Lärmpegelbereichs III. Dort wird auf eine Festsetzung verzichtet, weil sich an dieser Stelle nur die Anlieferung sowie nicht überdachte Verkaufsflächen befinden, jedoch keine festen Gebäude. Eine grundlegende Änderung dieser baulichen Anordnung ist nicht zu erwarten.

### **5.5 Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Artenschutz**

Das Gebiet ist durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich zum einen durch Gehölzverluste (Verlust einer mit dichtem Espen-Jungwuchs bestandene Gehölzfläche von 322 m<sup>2</sup> Größe im Gebiet GE 1, Verlust von Hybrid-Pappelbestände im Umfang von 3.746 m<sup>2</sup> im Gebiet GE2, Verlust von Bäumen, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Zum anderen sind Belange des Artenschutzes

---

<sup>12</sup> RLS 90 Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, allgemeines Rundschreiben ARS 8/1990 des BM Verkehr vom 10.04.1990, zuletzt geändert durch Rundschreiben ARS 17/1992 vom 18.03.1992

betroffen (insbesondere Beeinträchtigung des Lebensraums der Heidelerche). Nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da das Gebiet baulich vorgeprägt ist und die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Vgl. hier zu Kap. 4.3, Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **5.6 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Die Flächen im Plangebiet stehen zum überwiegenden Teil im Eigentum eines Handelskonzerns, Teilfläche sind im Eigentum der Gemeinde. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, wobei die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, für die erforderlichen Gutachten und für die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der des jeweiligen Anteil an bebauter und bebaubarer Fläche zwischen dem Konzern als privaten Eigentümer und der Gemeinde proportional aufgeteilt werden. Gleiches gilt für die Erschließungskosten. Damit entstehen der Gemeinde zwar Kosten, denen aber die potentiellen Erlöse aus der Veräußerung des späteren Baulandes gegenüber zu stellen sind. Aller Voraussicht nach werden die Erlöse die Kosten übersteigen, so dass sich die Planung insgesamt positiv auf den Finanzhaushalt auswirken wird.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss**

Gemäß § 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 02.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst (Beschluss-Nr: BA/0342/11). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr.12/2011 vom 18.11.2011.

### **6.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 06.08.2012 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 13.09.2012 mitgeteilt. Zur weiteren Abstimmung der Planung vgl. Kap. 3.1.

### **6.3 Frühzeitige Beteiligung**

der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit dem Vorentwurf, Stand: 05/2013 in Form einer Bürgerversammlung, am 28.05.2013 in der Gemeindeverwaltung. Zusätzlich kann die Öffentlichkeit in der Zeit vom 29. Mai bis einschließlich 14.Juni 2013 den Vorentwurf sowie die Begründung inklusive Umweltbericht im Bauamt der Gemeinde Schorfheide einsehen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2013 vom 03.05.2013.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 29.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

### **6.4 Planänderungen im Rahmen des bisherigen Verfahrens**

#### **6.4.1 Planänderungen infolge der frühzeitigen Beteiligung**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht grundlegend überarbeitet. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund der nachfolgenden Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Stadt Eberswalde, dem Landkreis Barnim und dem Grundstückseigentümers über den Umfang der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Darüber hinaus flossen Abstimmungen mit weiteren Behörden und teilweise geänderte städtebauliche Überlegungen der Gemeinde in die Planung ein.

Zusammengefasst wurden folgende Änderungen vorgenommen:

### 1. Art der Nutzung

- Festsetzung der bisherigen Sondergebiete SO Handel 1, SO Handel 2 sowie SO Tankstelle als Gewerbegebiete, in denen Einzelhandel mit Ausnahme eines untergeordneten Werksverkaufs (sowie eines Tankstellenshops für das Baugebiet GE1, in dem die bestehende Tankstelle liegt) ausgeschlossen ist.
- Festsetzung des bisherigen Sondergebiets Gastronomie (bestehendes Schnellrestaurant) als eingeschränktes Gewerbegebiet im Hinblick auf die nahe gelegene Wohnbebauung am Schöpfurter Ring.
- Reduzierung der in den Sondergebieten Handel 1 und (Baumarkt und Möbelmarkt, zuvor SO Handel 5 und 6) zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang, Anpassung der Sortimentsbezeichnungen an die Begrifflichkeiten des Einzelhandelserlasses Brandenburg 2014.
- Festsetzung des zwischen Möbelmarkt und SB-Kaufhaus gelegenen bisherigen SO Handel 4 als SO Handel 3 (dort Zulässigkeit zweier nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe) und SO Handel 4 neu (dort Zulässigkeit eines nicht großflächigen Nahversorgers, der die gemäß Einzelhandelserlass Brandenburg nahversorgungsrelevanten Sortimente anbieten darf (auf 75% der Verkaufsfläche).
- Festsetzung des bestehenden SB-Kaufhauses als SO Handel 5 (bisher SO Handel 3), Anpassung der Sortimentsbezeichnungen an die Begrifflichkeiten des Einzelhandelserlasses Brandenburg 2014.
- Festsetzung der bisherigen öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage sowie der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Festplatz als Gewerbegebiet.
- Festsetzung der bisherigen Abstandsgrünfläche westlich der Skateranlage als Mischgebiet.
- Festsetzung der Skateranlage als Fläche für Sport- und Spielanlagen (zuvor Gemeinbedarfsfläche).
- Festsetzung der Fläche östlich der Sonnenallee als Wald, soweit sie vom Landesbetrieb Forst als Wald nach dem Landeswaldgesetz eingestuft wird.

### 2. Maß der Nutzung

- Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind (Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen in allen Sondergebieten auf 0,8.

- Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche für die Sondergebiete Handel 3 und 4.
- Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten von 15 m und im Mischgebiet von 8 m.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 (zuvor Sondergebiete und Grünfläche) als zusammenhängende Fläche.

### 4. Grünordnerische Festsetzungen

- Wegfall der grünordnerischen Festsetzung 5.4 und 5.5 alt (Regelungen zur Dachbegrünung).
- Wegfall der grünordnerischen Festsetzung 6.2 alt (Pflegeregelung für die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, durch die Überplanung als GE-Gebiet gegenstandslos)

### 5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Wegfall der Festsetzung 7.1. und 7.2 alt (Anzahl und Größe von Werbeanlagen).

### 6. Sonstiges

- Sicherung der vorhandenen Trinkwasserleitung, die südlich parallel der B 167 verläuft, durch ein Leitungsrecht.
- Planungsrechtliche Sicherung der nach 2010 vorgenommenen Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 2 als flächige Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Regelung zur Zulässigkeit von Grundstückszufahrten.
- Außerdem die Festsetzungen von Neuanpflanzungen von Bäumen in den Gewerbegebieten GE 1 (entlang der Planstraße C) und GE 2, wenn die vorhandenen Bäume aufgrund ihrer zu großen Entfernung zu Verkehrsflächen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erschweren und daher versetzt bzw. neu angepflanzt werden sollen.

### 7. Ergänzung von nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen

- Nachrichtliche Übernahme der Grenze des Wasserschutzgebiets Eberswalde Finow Zone IIIB.
- Kennzeichnung des Plangebiets als Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde vom 15. Mai 2015.
- Kennzeichnung des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz.
- Zeichnerische Darstellung der bestehenden Löschwasserzisterne im Sondergebiet Handel 3 als Hinweis (zur Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigung).

## **6.4.2 Planänderungen infolge der ersten öffentlichen Auslegung**

Im Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung, die vom 7. August bis zum 8. September 2017 stattgefunden hat, wurden folgende Änderungen vorgenommen

### 1. Art der Nutzung

- Reduzierung der in den Sondergebieten Handel 1, 2 und 5 (Baumarkt, Möbelmarkt, SB-Warenhaus) zulässigen Verkaufsflächen auf exakt den Umfang der genehmigten Verkaufsflächen (Festsetzung auf einen m<sup>2</sup> genau, Verzicht auf Aufrundung)
- Flächenmäßige Reduzierung des Gewerbegebiets GE2, um Übereinstimmung mit den Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Eberswalde(Finow) herzustellen. Festsetzung der Reduzierungsflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz bei textlicher Festsetzung der dort zulässigen Nutzungen und als private Grünfläche, letztere Überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme A 2.1)
- Festsetzung des bisherigen Mischgebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (Bezeichnung GEe1)
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 Ausschluss von baulichen Anlagen, die über Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG verfügen
- Redaktionell: Ergänzung der Warenzeichen gemäß Klassifizierung der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes in den textlichen Festsetzungen für die Sondergebiete Handel über die jeweils zulässigen Sortimente

### 2. Maß der Nutzung

- Reduzierung der zulässigen Geschossfläche in den Sondergebieten Handel 3 und 4 auf jeweils 1.200 m<sup>2</sup>

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

- Ergänzung der Textfestsetzung zu den anzupflanzenden Bäumen entlang von Straßen bzw. innerhalb von Stellplatzflächen hinsichtlich Mindestfläche der Baumscheiben und Verfüllung mit Oberboden oder Pflanzsubstrat
- Ergänzung einer Festsetzung über die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugunsten der Heidelerche innerhalb der neu festgesetzten privaten Grünflächen (Bezeichnung A 2.1)

### 4. Festsetzungen zum Immissionsschutz

- Einfügen von Festsetzungen zur Kontingentierung der Gewerbeflächen GE1 und GE2, ergänzend Festsetzung richtungsbezogener Zusatzkontingente

- Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen für die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten, für die die Lärmpegelbereiche III, IV oder V gemäß DIN 4109 gelten

#### 5. Ergänzung von nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweisen

- Überarbeitung der nachrichtlich übernommenen Grenze des Wasserschutzgebiets Eberswalde Finow bei Korrektur der Bezeichnung (Zone IIIA)

#### **6.4.3 Planänderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung**

Im Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung, die vom 2. Januar bis zum 1. Februar 2017 stattgefunden hat, wurden unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgende Änderung vorgenommen:

- Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Baugebiet SO Handel 1 für diejenigen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, von 0,8 auf 0,7. Hierzu erfolgte eine Beteiligung des betroffenen Eigentümers. Es wurden keine Bedenken geäußert.
- Reduzierung der Anzahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet SO Handel 3 von zwei auf einen. Entsprechende Reduzierung der Größe des Baugebiets SO 3, Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen von zwei auf eine und Reduzierung und der GRZ von 0,3 auf 0,2, Anpassung der Abgrenzung der Stellplatzfläche. Infolge dessen entsprechende Anpassungen im benachbarten Baufeld SO 4 (Reduzierung GRZ von 0,3 auf 0,2, Änderung Lage überbaubare Grundstücksfläche, Anpassung Stellplatzfläche). Die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Sonnenallee wurde im Bereich des Flurstücks 827 zudem an den tatsächlich bestehenden Straßenverlauf angepasst. Zu dieser Änderung erfolgt eine Beteiligung des Eigentümers sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange (Landkreis Barnim, Regionale Planungsgemeinschaft, Handelsverband Berlin-Brandenburg) und der Stadt Eberswalde. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer verkürzten öffentlichen Auslegung des B-Plans beteiligt, die im Oktober 2018 stattgefunden hat.
- Es wurde zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Festsetzung 5.4 - Ersatzpflanzungen für entfallende geschützte Bäume - klarstellend überarbeitet.

## **7 Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bibl. I S. 3634) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 25])

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, (Nr. 03) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, (Nr.5))

### **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)**

vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, (Nr. 33))

# **Anlage**

## **Umweltbericht**