

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ der Gemeinde Schorfheide

1. Anlass und Ziel der Planung

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 zentral 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 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 bebaute Flächen sollen die geltenden Festsetzungen an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Dies beinhaltet u.a. auch die Rücknahme von bislang nicht ausgenutzten Baurechten.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen durch zwei weitere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ergänzt werden. Dies dient dazu, diesen bisher unfertig wirkenden Standort zu arrondieren und abschließend in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde einzubinden.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Mai 2013 als Erörterungsveranstaltung, zudem wurde der Vorentwurf des B-Plans für zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Juni 2013 frühzeitig beteiligt.

Der Vorentwurf sah sechs Baufelder für neue Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen jeweils unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (d.h. maximal 800 m²) vor. Die neu zulässige Verkaufsfläche betrug damit insgesamt 4.800 m². Regelungen zu zulässigen Sortimenten enthielt der Vorentwurf noch nicht.

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen traf auf Bedenken der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, des Landkreises Barnim sowie der benachbarten Stadt Eberswalde, die eine Beeinträchtigung ihrer Versorgungsbereiche und ihrer zentralörtlichen Funktion als mittelzentrum befürchtet. Vor diesem Hintergrund hat fanden seit 2013 zahlreiche Abstimmungen insbesondere mit der Stadt Eberswalde statt, um hinsichtlich des Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen einen Konsens herzustellen. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan überarbeitet und vor allem der Umfang der Sondergebiete für Einzelhandel und der zulässigen Verkaufsflächen stark reduziert. Die Sondergebietsflächen beschränken sich nach dieser Überarbeitung 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 waren zunächst noch drei Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, wovon einer für einen Nahversorger vorgesehen ist, dementsprechend sind dort vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Für die beiden weiteren Betriebe sind ausschließlich Sortimente zulässig, die der Einzelhandelserlass Brandenburg 2014 als nicht zentrenrelevant einstuft. Die übrigen ursprünglich als Sondergebiet vorgesehenen Flächen werden als

Gewerbegebiete festgesetzt, in denen Einzelhandel - mit wenigen Ausnahmen - unzulässig ist. Dies betrifft den gesamten nördlichen Teil des Plangebiets. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide für diese Flächen ein Sondergebiet Handel dargestellt hat, war ein Änderungsverfahren des FNP erforderlich. Die Darstellung der betreffenden Flächen wurde in gewerbliche Baufläche geändert. Das Änderungsverfahren wurde Ende Mai 2018 abgeschlossen.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte im August/September 2017. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach der Beteiligung ergab sich die Notwendigkeit, die Planunterlagen nochmals zu überarbeiten. Dies insbesondere betraf die Abgrenzung der Gewerbegebiete im Norden des Plangebiets. Diese mussten reduziert werden, weil Teile der Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone lagen. Zudem wurde die zulässige Verkaufsfläche der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr aufgerundet, sondern aufgrund einer Forderung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genau in ihrer genehmigten Größenordnung festgesetzt. Aufgrund einer Anregung des Landesamtes für Umwelt wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Deren Empfehlungen (Kontingentierung der Gewerbeflächen, Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegen Verkehrslärm) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan wurde daher im Januar 2018 nochmals öffentlich ausgelegt. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden nur noch wenige Änderungen vorgenommen. Im Wesentlichen betrafen diese zwei Punkte:

- Die Anzahl der neu zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurde nochmals von drei auf zwei reduziert. Einer davon ist vorwiegend für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen, der zweite ausschließlich für Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind.
- Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen wurde in dem Baufeld des Baumarktes (SO Handel 1) zudem von 0,8 auf 0,7 reduziert. Dadurch entfiel die Notwendigkeit externer Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Für diese Änderungen wurde ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt (Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange, verkürzte öffentliche Auslegung im Oktober 2018).

Weitere Änderungen waren nicht mehr erforderlich, so dass der B-Plan nachfolgend als Satzung beschlossen werden kann.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan 101 wurde gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. **Untersucht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete (Schutzgut Mensch), auf die Schutzgüter Boden, , Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotop, auf Landschaftsbild und Erholung, Kultur und Sachgüter.** Umfasst untersucht wurden außerdem mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bevölkerung in der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in der B-Planbegründung dargelegt werden und deren Empfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden

Schutzgut Mensch: Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung hat die Planung im Wesentlichen durch potenzielle zusätzliche Lärmemissionen. In Abstimmung mit dem LfU wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in den zweiten Entwurf des Bebauungsplans Stand Dezember 2017 eingearbeitet worden sind. In der schalltechnischen Untersuchung wurden betrachtet:

1. potenzielle Konflikte zwischen dem im B-Plan Stand Juni 2017 geplanten Mischgebiet am Schöpfungurter Ring und der benachbarten Skateranlage,
2. Potenzielle Konflikte zwischen Gewerbelärm aus dem Plangebiet und benachbarten Wohnnutzungen,
3. potenzielle Konflikte durch Verkehrslärm

Zu 1.: Es hat sich gezeigt, dass die im ursprünglich geplanten Mischgebiet am Schöpfungurter Ring zulässige Wohnnutzung zu Konflikten mit der Skateranlage führen kann. Um zu vermeiden, dass die Nutzung der Skateranlage später eingeschränkt werden muss, wurde das Mischgebiet aufgegeben. Das bisherige Mischgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zu 2.: Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Um zu ermitteln, welche Entwicklungspotenziale für gewerbliche Nutzungen bestehen, wurde in der schalltechnische Untersuchung eine Kontingentierungsrechnung vorgenommen. Da die schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausschließlich westlich des Plangebiets angesiedelt sind, ergeben sich außerdem Spielräume für richtungsbezogene Zusatzkontingente. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass für die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ausreichend große Entwicklungsspielräume bestehen. 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 „Gewerbepark Finowfurt“. Dieses umfasst 27 ha und liegt ca. 800 m nördlich der kontingentierten Gewerbegebiete. Es ist zu großen Teilen belegt, biete aber in seinem östlichen Teil noch Potenzialflächen von ungefähr 4 ha, die uneingeschränkt nutzbar sind.

Zu 3.: Aus den vorliegenden Verkehrsbelastungszahlen für den Schöpfungurter Ring und für die Sonnenallee sowie aus den Prognosedaten für die B 167 sind in der schalltechnischen Untersuchung Schallemissionspegel berechnet worden, aus denen maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden können. Es zeigt sich, dass Teile der geplanten Bebauung innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 liegen. 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 (Büro Räume und vergleichbare Nutzungen) zu erbringen sind.

Auf Anregung des Landesamtes wurden in den Gewerbegebieten bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, vorsorglich ausgeschlossen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den 2. Entwurf des Bebauungsplans Stand Dezember 2017 eingefügt.

Potenzielle Belastungen der Anwohner am Schöpfungurter Ring können sich zudem durch zusätzlichen Verkehr der gewerblichen Nutzungen bzw. der Einzelhandelsnutzungen ergeben. Hier ist auf die Planstraße C zu verweisen, die eine zusätzliche, bisher nicht vorhandene Anbindung des Plangebiets an die B 167 herstellt. Diese Straße hat zukünftig wiederum eine entlastende Wirkung. Für die bestehenden und neu zulässigen gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen bildet sie im Vergleich zum Schöpfungurter Ring, der bisher neben der Sonnenallee die Haupteerschließung für das Gebiet darstellt, eine deutliche Abkürzung. Sie ist daher als attraktivere, leistungsfähigere Alternative zum Schöpfungurter Ring zu betrachten. Daher kann angenommen werden, dass die Verkehrsbelastung auf dem Schöpfungurter Ring auch nach der Realisierung des B-Plans Nr. 101 nicht höher liegt als bisher.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser: Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101 lassen im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine etwas geringere Versiegelung zu. Durch diese ermittelte Minderversiegelung von 394 m² ergibt sich kein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden berücksichtigt, indem Baugebiete nur entsprechend den Vorgaben der Trinkwasserschutzzonen-Verordnung ausgewiesen werden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte aus diesem Grund eine wesentliche Reduzierung des Gewerbegebiets GE 2. zudem gelten die Vorgaben der Trinkwasserschutzzonen-Verordnung zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans. Als Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, dass Oberflächenwasser lokal zu versickern, soweit die Vorgaben der Trinkwasserschutzzone dies zulassen.

Schutzgut Klima / Luft: Am Eingriffsstandort selbst liegen keine klimatischen Belastungssituationen und der Geltungsbereich hat zudem in der dünn besiedelten Region keine Entlastungsfunktion für andere Gebiete. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzieles Klima/Luft ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope: Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch den Verlust einer Gehölzfläche im Baugebiet GE1, durch den Verlust von Hybrid-Pappelbeständen im Gewerbegebiet GE 2 sowie durch den Verlust weitere Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt sind. Die genaue Anzahl ist nicht quantifizierbar.

Die im bestehenden Planrecht für die Erweiterung des SB-Kaufhauses festgesetzte Anlage einer standortgemäßen Hecke auf einer Fläche von 3.700 m² ist nicht realisiert worden. Sie ist daher als verlustig anzunehmen und auszugleichen.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Gehölzen bzw. für die nicht realisierte Heckenpflanzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die Entwicklung standortgerechter Gehölzsäume auf zwei Flächen (gemäß textlicher Festsetzungen 5.1 und 5.2 des Bebauungsplans)
- 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 des Bebauungsplans)

Die bestehenden Waldflächen östlich der Sonnenallee werden durch die Festsetzung als Wald planungsrechtlich gesichert. Planungsrechtlich gesichert werden auch die Einzelbäume, die in den Randbereichen des Gewerbegebiets GE 2 sowie im östlichen Teil des Gewerbegebiets GE 1 entlang der Sonnenallee und der Planstraße B angepflanzt wurden. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.

Von der Planung betroffene Arten sind die Heidelerche und die Sandstrohlume. Beide Arten sind im Anhang 2 der FFH-Richtlinie aufgeführt. Es existieren drei Brutreviere der Heidelerche im Plangebiet. 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. 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. Dies erfolgt durch die Entwicklung entsprechender Flächen innerhalb des Plangebiets (Bezeichnung A 2.1 und A 2.2, siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.5 und Nr. 5.6). Beide Maßnahme sind als CEF-Maßnahmen mindestens zwei Vegetationsperioden vor Realisierung der geplanten Eingriffe umzusetzen. Dies wird vertraglich geregelt.

Soweit der Beginn von Bauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sind Gelegeverluste der Heidelerche zu erwarten. Dies ist nur zu vermeiden, wenn der Beginn der Bauarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01.08. bis 28.02. eines Jahres gelegt wird. Eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme ist für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 erforderlich, auch dies wird vertraglich geregelt.

Schutzgut Landschaftsbild: Das Plangebiet weist keine landschaftlichen ästhetischen oder erholungsbezogenen Qualitäten auf. Die Neuregelung des Bauplanungsrechtes sieht zudem eine Reduzierung der Bauflächen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vor. Der Verlust von Hybrid-Pappel-Beständen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da diese gebietsfremde Baumart als unsachgemäße anthropogene Überformung wahrgenommen wird..

Schutzgut Kultur und Sachgüter: Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz: Es sind im Rahmen der jeweiligen, dem Bebauungsplan folgenden Genehmigungsverfahren verschiedene artbezogene Schutzmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese Maßnahmen betreffen Vögel, den Fischotter, Fledermäuse, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie Amphibien. Sie werden in Kap. 2.3.2.1 des Umweltberichts im Einzelnen erläutert, auf eine Darstellung wird an dieser Stelle verzichtet.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.09.2008 als Erörterungsveranstaltung. Die anwesenden Bürger stellten Fragen insbesondere zur Verkehrserschließung und zur Verkehrsführung innerhalb des Gebiets. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerten sich zwei Einwander, die jeweils Einzelhandelsnutzungen in Finowfurt bzw. Wandlitz betreiben. Den Bedenken wurde nicht entsprochen. Zum einen liegen Verträglichkeitsuntersuchungen vor, nachdem für die betreffenden Gemeinden keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, zum anderen ist Konkurrenzschutz kein Belang, der im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen ist.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere die folgenden Punkte vorgebracht.

1. Landesamt für Umwelt - Belange des Immissionsschutzes

- Forderung nach einem Schallgutachten

Dieser Forderung wurde entsprochen. Das Gutachten wurde erarbeitet, die Empfehlungen des Gutachtens wurden im B-Plan festgesetzt (Kontingentierung, passiver Schallschutz, siehe Ausführungen zum Schutzgut Mensch)

2. Handelsverband Berlin-Brandenburg, IHK Ost-Brandenburg, Landkreis Barnim, Stadt Eberswalde

- Bedenken gegen die Festsetzung weiterer Einzelhandelsflächen im Plangebiet mit Verweis auf fehlende zentralörtliche Funktion der Gemeinde, zu erwartende negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberswalde, Verstoß gegen raumordnerische Ziele sowie fehlenden Bedarf aufgrund der bereits bestehenden Einzelhandelsflächen

Den Bedenken wurde teilweise gefolgt: Zum einen wurde der Umfang der neu zulässigen Einzelhandelsflächen stark reduziert (von zunächst 4.800 m² auf aktuell 1.600 m²). Zum anderen wurden in den Jahren 2015 und nochmals 2018 Verträglichkeitsuntersuchungen erarbeitet, die jeweils belegten, dass negative Auswirkungen auf die Funktion bestehender Versorgungsbereiche insbesondere in der Stadt Eberswalde, aber auch in den anderen Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens, nicht zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung von 2015 wurden von der Stadt Eberswalde bzw. einem seitens der Stadt beauftragten Gutachterbüro fachlich angezweifelt, ein Konsens über deren Aussagen konnte nachfolgend nicht erzielt werden. Allerdings hatte diese Untersuchung noch die ursprünglich geplanten sechs zusätzlichen Betriebe zum Gegenstand. Die Untersuchung aus dem 2018 liegt der Stadt Eberswalde vor, eine abschließende Stellungnahme wurde für den 23. November 2018 angekündigt. Dessen ungeachtet ist die Gemeinde der Auffassung, mit der nunmehr stark reduzierten Planung und den vorliegenden Untersuchungsergebnissen den Belange der Stadt Eberswalde ausreichend Rechnung zu tragen.

Zu dem befürchteten Verstoß gegen raumordnerische Ziele wird auf die Bestätigung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hingewiesen, die bestätigt hat, dass die Planung mit den landesplanerischen Zielen übereinstimmt. Es wird zudem dargelegt, dass die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet kein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Hinsichtlich des fehlenden Bedarfs wird auf den Charakter der Bauleitplanung als Angebotsplanung verwiesen. Eine Gemeinde hat das Recht, im Rahmen ihrer Planungshoheit städtebauliche Ziele zu verfolgen, sofern

diese mit anderen Gesetzen im Einklang stehen und diese im Grundsatz realisierbar sind. Ein konkret bestehender Bedarf stellt keine Voraussetzung für eine rechtmäßige Planung dar.

3. Landkreis Barnim, Untere Naturschutzbehörde: Belange von Natur und Landschaft:

- Artenschutz

Der Landkreis weist auf die Betroffenheit geschützter Arten hin (Heidelerche). Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die dazugehören Maßnahmen werden textlich festgesetzt (Festsetzungen 5.5 und 5.6), zur Durchführung (z.B. zeitlich) erfolgen vertragliche Regelungen. Zur Betroffenheit von Gehölzbeständen siehe Ausführungen zum Schutzgut Arten und Biotope).

4. Landkreis Teltow Fläming, Untere Wasserbehörde

- Trinkwasserschutz

Die Untere Wasserbehörde fordert, auf die Festsetzung neuer Baugebiete im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIA zu verzichten. Der Forderung wurde entsprochen, die Abgrenzung des betreffenden Gewerbegebiets GE2 wurde auf die Grenze der TWSZ IIIA zurückgenommen.

5. Landkreis Barnim, Untere Straßenverkehrsbehörde, Landesbetrieb Straßenwesen

- Planstraße C

Die Untere Straßenverkehrsbehörde des Kreises äußert Bedenken gegen die Anbindung der Planstraße C an die B 167 und fordert eine verkehrstechnische Untersuchung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planstr. C führt voraussichtlich zu einer spürbaren Entlastung der Wohnbebauung am Schöpfurter Ring. Der Landesbetrieb hat seine zunächst ebenfalls bestehenden Bedenken gegen diese Anbindung später aufgegeben, sofern diese ausschließlich für den "rechts-rein-rechts-raus"- Verkehr zugelassen wird. Daher ist keine Lichtsignalanlage erforderlich, relevante Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der B 167 sind nicht zu erwarten.

5. Gründe für die Wahl der Planungsvariante

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 Finfowfurts 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

Da sich die Planung explizit auf die planungsrechtliche und städtebauliche Ordnung dieses Standortes bezieht, bestehen keine Standortalternativen. Zudem ist es städtebaulich geboten, für dieses verkehrlich vollständig erschlossenen und derzeit etwa zur Hälfte bebaute Plangebiet einen planungsrechtlich eindeutigen Rahmen für dessen zukünftige städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Hinsichtlich der im Plangebiet zuzulassenden baulichen Nutzungen bestehen nur begrenzt Alternativen. In Betracht kommen letztlich nur Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Für Wohnnutzungen ist das Gebiete aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und deren Lärm und verkehrlichen Auswirkungen nicht geeignet.

Im Laufe des Planungsprozesses ist der Anteil an Einzelhandelsflächen zugunsten von Gewerbeflächen stark reduziert worden, um auszuschließen, dass durch Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet die Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden, insbesondere der Stadt Eberswalde, beeinträchtigt werden. Ein völliger Verzicht auf neue Einzelhandelsnutzungen, d.h. eine vollständige Festsetzung der unbebauten Flächen als Gewerbegebiete, würde jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Ziel der Planung ist es insbesondere, das bisher unfertig wirkende Plangebiet 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). In den Sondergebieten sind jedoch auch nicht-Einzelhandelsnutzungen zulässig. Das sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Es handelt sich um solche Nutzungen, die keine Störungen für die Einzelhandelsbetriebe erwarten lassen und welche nach ihrem Gepräge eine sinnvolle Ergänzung zu dem Handelsstandort bilden können.

Schorfheide, den 27.11.2018


Gemeinde Schorfheide
DER BÜRGERMEISTER
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

