

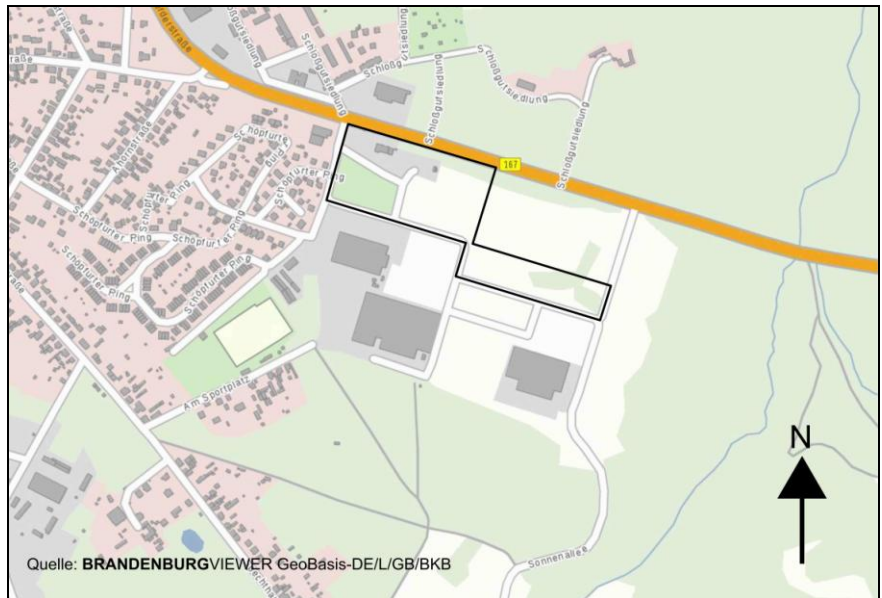
Gemeinde Schorfheide

8. Änderung des

Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide

Begründung

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“



Gemeinde Schorfheide
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide
OT Finowfurt



Knieper + Partner

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

Gemeinde Schorfheide

8. Änderung des

Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide

Begründung und Umweltbericht

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“

Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Ansprechpartnerin:

Herr 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:

Christian Pogoda

Berlin, 09. April 2018

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	7
3	INHALT DER ÄNDERUNG	9
3.1	LEITSÄTZE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, BISHERIGE DARSTELLUNG	9
3.2	INHALT DER ÄNDERUNG	10
	3.2.1 Gewerbliche Bauflächen	11
	3.2.2 Gemeinbedarfsfläche	11
	3.2.3 Sonstige Darstellungen	11
4	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	13
4.1	IMMISSIONEN	13
4.2	VERKEHR	13
4.3	NATURHAUSHALT, ARTENSCHUTZ	14
5	FLÄCHENBILANZ	16
6	RECHTSGRUNDLAGEN	17

1 Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsausgang des zur Gemeinde Schorfheide gehörenden Ortsteils Finowfurt nahe der Gemeindegrenze zur Stadt Eberswalde. Er umfasst eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 101 "Fachmarktzentrums Finowfurt". Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ungefähr 5 ha.

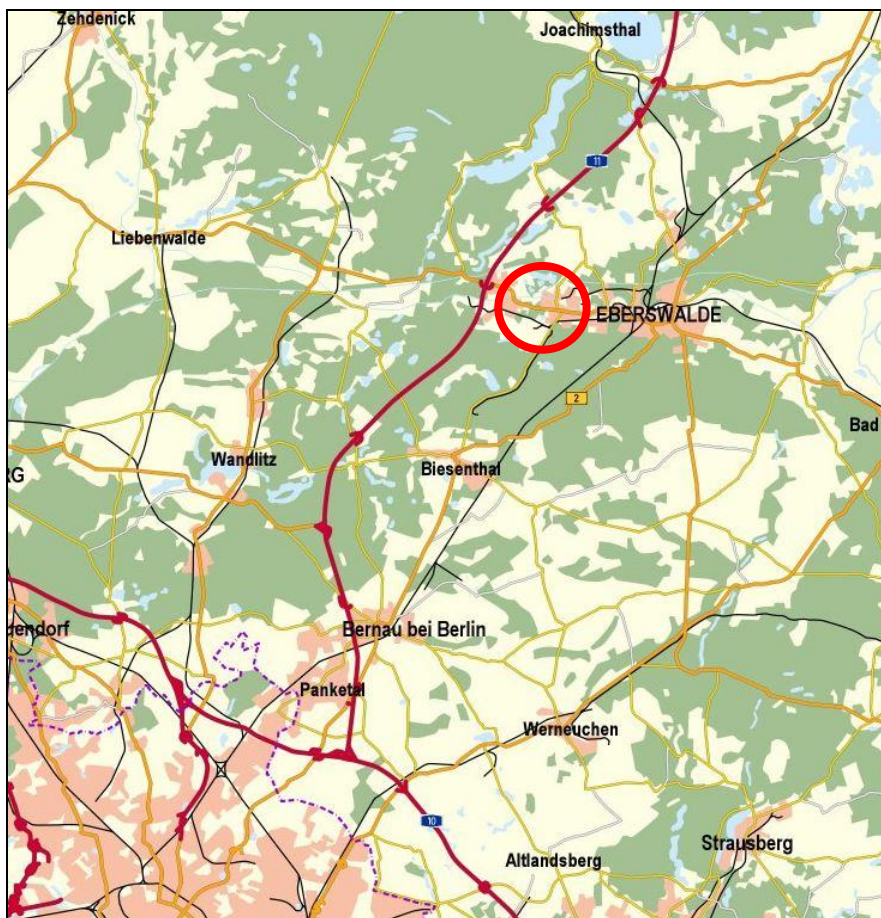


Abbildung 1: Lage von Finowfurt, ohne Maßstab (Quelle: TMB Tourismus-Marketing Brandenburg GmbH [www.landkarte Brandenburg.de], Stand 2010)

Die Erschließung erfolgt über die 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 nördliche Grenze des Änderungsbereichs bildet die B 167, die westliche Grenze verläuft entlang des Schöpfurter Rings. In südlicher Richtung wird der Änderungsbereich von der gebietsinternen Erschließungsstraße bzw. von den südlich dieser Straße gelegenen Stellplatzflächen begrenzt. Die östliche Grenze bildet die Sonnenallee. Nicht Gegenstand der Änderung ist der Bereich zwischen der B

167 und dem vorhandenen SB-Kaufhaus, der im rechtskräftigen FNP als Grünfläche dargestellt ist. Diese Grünfläche bleibt von der Änderung unberührt.

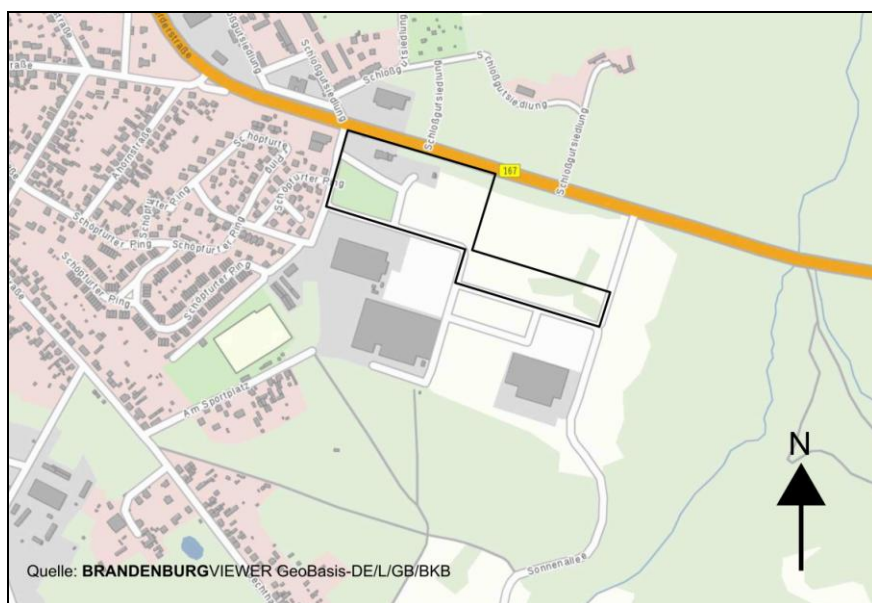


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs

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. Finowfurt ist mit seinen rund 4.700 Einwohnern der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Schorfheide. Der Ortsteil 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. Über die A 11 Berlin-Prenzlau-Sczcezzin (Ausfahrt „Finowfurt“) ist der Ortsteil an das Autobahnnetz angebunden.

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.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum".

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans wurde erstmalig im Jahr 1991 ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 1 „Fachmarktzentrum in Finowfurt / B 167“). Dieser sah verschiedene, auch großflächige Einzelhandelsnutzungen und weitere gewerbliche Nutzungen vor. Dieser Plan wurde in Teilen umgesetzt, errichtet wurden in den Folgejahren u.a. ein Baumarkt, ein Möbelmarkt, eine Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant. Im Jahr 1993 folgte für eine Teilfläche im Plangebiet Nr. 1 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein SB-Warenhaus, das im Jahre 2003 erweitert wurde. Die innere Erschließung des Gebiets ist hergestellt, etwa die Hälfte des Plangebiets ist bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, der seit 2009 rechtskräftig ist, stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 entsprechend der definierten Planungsziele im Wesentlichen als "Sondergebiet Handel" dar. Eine südlich der B 167 gelegene Fläche wird als Grünfläche dargestellt, eine am Schöpfurter Ring südlich des Schnellrestaurants vorhandene Skateranlage wird durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

Aufgrund der Überlagerung verschiedener Bebauungspläne, die eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erschwert, hat sich die Gemeinde Schorfheide in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim dazu entschlossen, das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" neu zu überplanen. Dadurch soll eine planungsrechtliche eindeutige Situation hergestellt werden. Bestehende Nutzungsrechte für Einzelhandelsbetriebe sollen gewahrt werden, für die bisher nicht bebauten Flächen sollen die geltenden Festsetzungen an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Insgesamt soll dieser bisher unfertig wirkende Standort zu arrondiert und abschließend in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde eingebunden werden.

Ein Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" durchlief im Jahre 2013 die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Festsetzungen des Vorentwurfs entsprachen der Darstellung des Flächennutzungsplans, d.h. als Baugebiete wurden Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Sondergebiete sollten die Ansiedlung von insgesamt sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ermöglichen, d.h. die Verkaufsfläche sollte weniger als 800 m² betragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans war dafür nicht erforderlich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans traf auf erhebliche Bedenken der Stadt Eberswalde. Auch seitens des Landkreises Barnim wurden Bedenken geäußert, denen sich später die Gemeinsame Landesplanung anschloss. Die Bedenken richteten sich gegen den Umfang der Einzelhandelsflächen, die nach dem Vorentwurf zulässig gewesen wären..

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 deutlich reduziert, um den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Sondergebietsflächen beschränken sich nunmehr auf die Grundstücke der bestehenden drei Betriebe sowie eine zwischen diesen Betrieben gelegene Fläche. Die übrigen bisher als Sondergebiet vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt, in denen Einzelhandel - mit wenigen Ausnahmen - unzulässig ist. Dies gilt für den gesamten nördlichen Teil des Plangebiets.

Demzufolge und vor dem Hintergrund des Anpassungsgebots gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern (8. Änderung). Die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 101 "Änderung Fachmarktzentrum", die bisher als Sondergebiet Handel dargestellt worden sind, sind zukünftig als gewerbliche Bauflächen dazustellen. Die Darstellung der Skateranlage als Gemeinbedarfsfläche bleibt von der Änderung unberührt. Diese wird in den Änderungsbereich einbezogen, um den Geltungsbereich der Änderung eindeutig abzugrenzen.

Das Verfahren zur 8. Änderung des FNP ist im Zusammenhang mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 101 im Juli 2017 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im August 2017 erfolgt. Die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung fand zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 101 im Januar statt, so dass beiden Verfahren nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt werden.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuchs in der seit Mai 2017 geltenden Fassung durchgeführt wird. Hingegen wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des BauGB in der vor dem Mai 2017 geltenden Fassung fortgesetzt. Von der Regelung des

§ 245c BauGB kann für den Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden, weil die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist, nicht jedoch für den FNP.

Das BauGB in der seit Mai 2017 geltenden Fassung sieht für den Umweltbericht eine geänderte Gliederung vor (vergl. Anlage zum BauGB): Daher wird in Abstimmung mit dem Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt des Landkreises Barnim für die FNP-Änderung ein eigener Umweltbericht entsprechend der neuen rechtlichen Anforderungen erstellt.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Raumordnung und 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.

Die „Festlegungskarte 1 - Gesamttraum“ des LEP B-B (vgl. Abb. 3) ordnet Teile des Gemeindegebiets dem Freiraumverbund zu. Ansonsten enthält der LEP B-B für die Gemeinde Schorfheide und auch für den Ortsteil Finowfurt keine raumordnerischen Festlegungen. Laut Grundsatz 1.1 Nr. 4 des LEP B-B sollen die ländlichen Räume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, zu denen auch die Gemeinde Schorfheide gehört, als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.

Die Gemeinde Schorfheide wird im Landesentwicklungsplan nicht als zentraler Ort gemäß Ziel 2.9 klassifiziert. Zentralörtliche Funktionen werden durch das benachbarte 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. Die Grundversorgung wird durch Finowfurt selbst gedeckt.

Ziel 4.5 des LE B-B steuert die Siedlungsentwicklung. Dies gilt allerdings nur insoweit, als Wohnnutzungen zulässig sind. In der Begründung des Ziels 4.5 wird ausdrücklich klargestellt, dass die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen durch diese Festlegung nicht begrenzt wird.

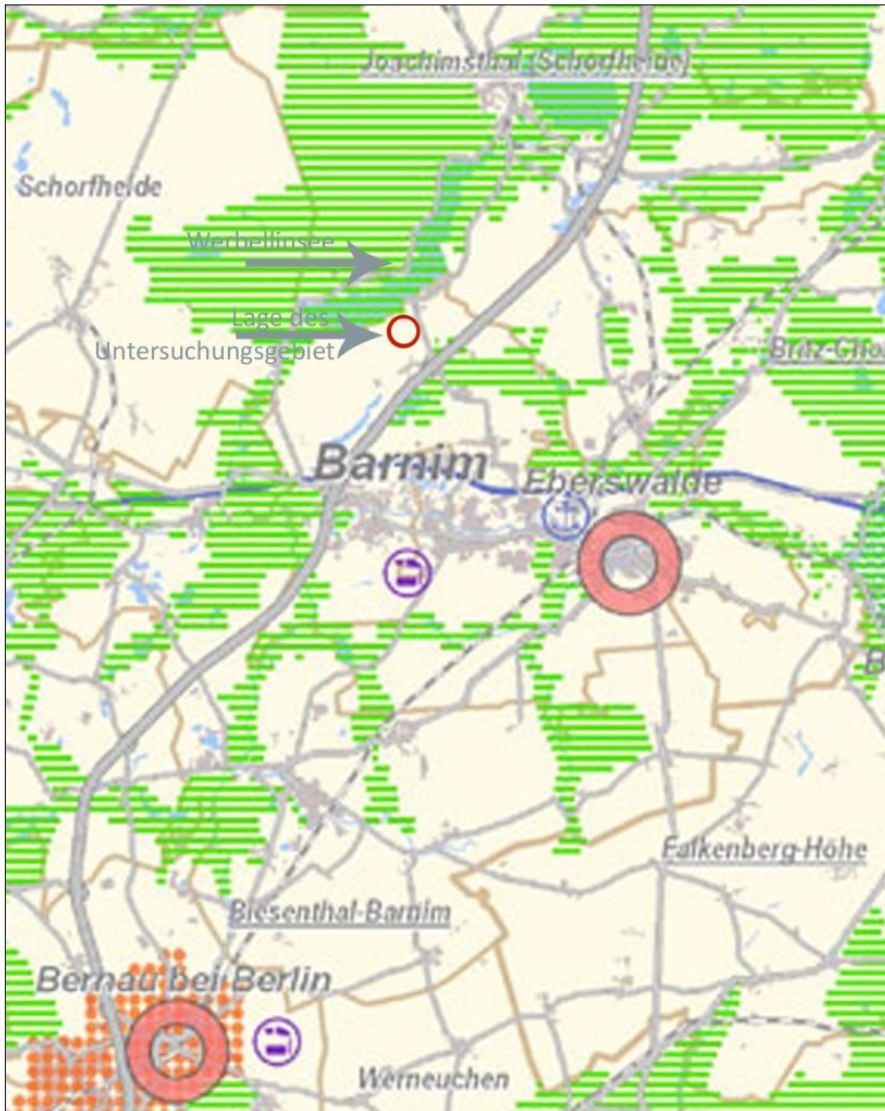


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP B-B, ohne Maßstab
(Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 31.03.2009)

Allgemein gelten gemäß § 5 Abs. 2 und 3 des LEPro sowie gemäß Grundsatz 4.1 und Ziel 4.2 des LEP B-B folgende raumordnerische Vorgaben:

- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Ziel 4.2)
- Vorrangige Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Grundsatz 4.1)

- Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung (Grundsatz 4.1)

Diesen Zielen und Grundsätzen wird entsprochen, da der Änderungsbereich Flächen umfasst, die von einer baulichen Nutzung auf angrenzenden Grundstücken geprägt und die verkehrlich sowie technisch erschlossen sind.

Mit Schreiben vom 24. August 2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die Änderung des FNP (Darstellung bisheriger Sondergebiete Handel als gewerbliche Bauflächen) keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Verwiesen wird darauf, dass der Änderungsbereich im Siedlungsgebiet des Ortsteils Finowfurt liegt bzw. an diesen grenzt und damit dem Ziel 4.2 des LEP B-B entsprochen wird.

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 Inhalt der Änderung

3.1 Leitsätze des Flächennutzungsplanes, bisherige Darstellung

Der am 19.02.2009 genehmigte, am 27.02.2009 wirksam gewordene und zuletzt mit Wirkung vom 10.12.2014 geänderte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide definiert Leitbilder für die Entwicklung der Gemeinde und u.a. die Funktionen:

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 Schorfheide stellt das Plangebiet des Bebauungsplans im Wesentlichen als Sondergebiet „Handel“ dar. Diese Darstellung ist bestandsgemäß bzw. folgt der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung. In der Begründung zum FNP wird ausgeführt, dass das Fachmarktzentrum seit 1992 erschlossen und bebaut worden sei (Seite 16). Entlang der B 167 wird eine Grünfläche dargestellt.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Skateranlage“ dargestellt.

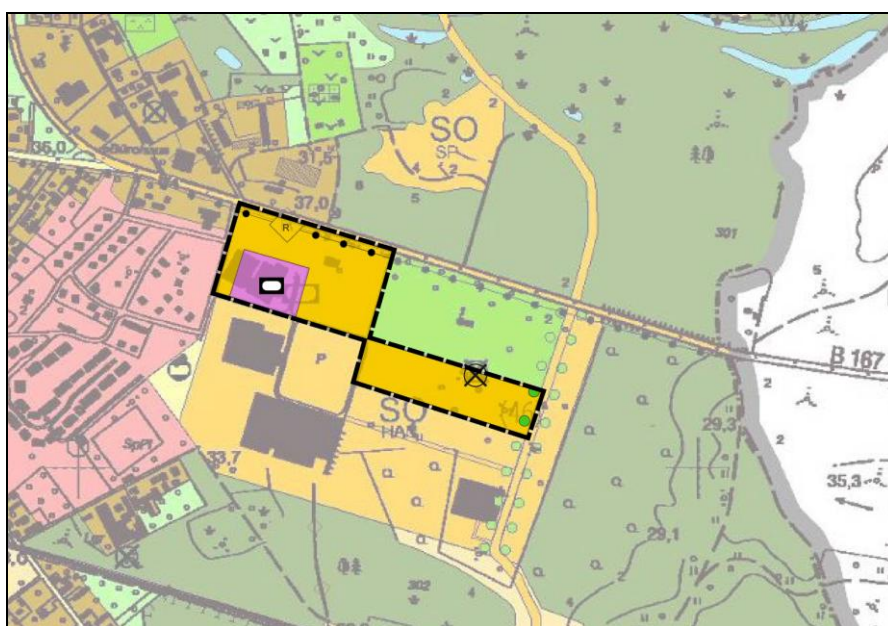


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, in Kraft getreten 27.02.2009, in der Fassung der 7. Änderung, mit Abgrenzung Geltungsbereich 8. Änderung

3.2 Inhalt der Änderung

Nachdem der Vorentwurf des Bebauungsplans aus dem Jahre 2013 noch die Darstellungen des FNP übernommen hat, besteht nunmehr die Notwendigkeit, den FNP zu ändern.

Seit 2013 hat es diverse Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanung, dem Landkreis und der Stadt Eberswalde gegeben, um hinsichtlich des Umfangs der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet einen Konsens zu erzielen, vgl. hierzu Kap. 1.2. Im Ergebnis wurden die im B-Plan zulässige Einzelhandelsnutzungen deutlich reduziert. Wesentliche Teile der zuvor vorgesehenen Sondergebiete sollen als Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen Einzelhandel – mit wenigen Ausnahmen – unzulässig ist.

Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3.2.1 Gewerbliche Bauflächen

Den nördlichen Teil des Plangebiets 101 "Änderung Fachmarktzentrum", der bisher im FNP als Sondergebiet Handel dargestellt ist, wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung betrifft sämtliche Baugebiete, die südlich der im Plangebiet vorhandenen internen Erschließungsstraße liegen, im Einzelnen:

- die Fläche des vorhandenen Schnellrestaurants
- die Fläche der vorhandenen Tankstelle und die südlich angrenzenden Flächen bis zur bestehenden Erschließungsstraße
- die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der im FNP dargestellten Grünfläche.

Die bestehenden Nutzungen sind im Rahmen einer gewerblichen Baufläche bzw. eines daraus entwickelten Gewerbegebiets zulässig und bleiben von der Änderung des FNP unberührt. Neue gewerbliche Entwicklungspotenziale werden auf einer Fläche von insgesamt etwa 4,2 ha geschaffen.

3.2.2 Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Diese umfasst etwa 0,8 ha. Es befindet sich dort eine vorhandene Skateranlage. Diese Darstellung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan unverändert übernommen. Sie wurde in den Geltungsbereich einbezogen, damit dieser eine dem FNP-Maßstab entsprechende eindeutige und nachvollziehbare Angrenzung erhält.

3.2.3 Sonstige Darstellungen

Altlasten

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 wird im Flächennutzungsplan als Fläche mit Altlastverdacht gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird beibehalten. Nach 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 Fachmarktzentrum". Eine Verunreinigung bzw. eine Belastung des Schutzguts Boden durch Schadstoffe, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssi-

ger Schafstoffe, ist nicht auszuschließen. Daher ist eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB weiterhin erforderlich.

Radwanderweg

Südlich parallel der B 167 wird im FNP ein wichtiger Radwanderweg dargestellt. Dieser verläuft vom Ortszentrum Finowfurt kommend Richtung Eberswalde. Diese Darstellung wird unverändert beibehalten. Ein Radweg entlang der B 167 wurde vor einigen Jahren neu hergestellt.

Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt den Änderungsbereich in seiner zukünftigen Darstellung.

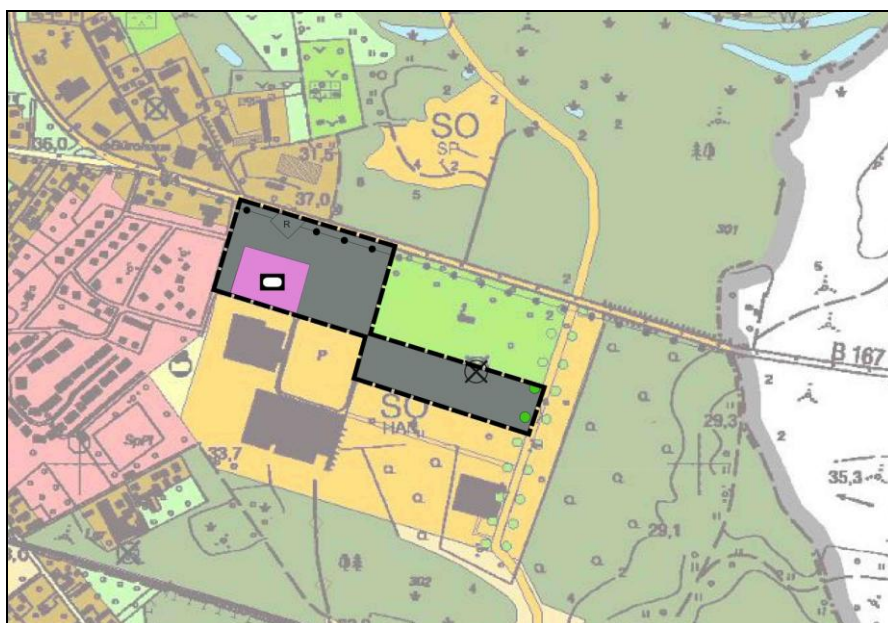


Abbildung 5: Entwurf des Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide in der Fassung der 8. Änderung (Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide, in Kraft getreten 27.02.2009)

Im Vorentwurf der FNP-Änderung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war, sollte auch die Grünfläche südlich der B 167 als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhielt die Gemeinde von der Unteren Wasserbehörde den Hinweis, dass diese Grünfläche in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Eberswalde-Finow liegt. Nach der Schutzgebietsverordnung sind die Darstellung neuer Bauflächen in Flächennutzungsplänen in der Zone IIIA verboten. Die Gemeinde hat daraufhin die Grünfläche aus dem Änderungsbereich herausgenommen und den Änderungsbereich entsprechend reduziert. Die Grünfläche ist somit von der 8. Änderung des FNP nicht mehr betroffen.

4 Auswirkungen der Änderung

4.1 Immissionen

Durch die Ansiedlung gewerblicher Betriebe ist potenziell mit Lärmemissionen zu rechnen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die auf Ebene des Bebauungsplans erstellt wurde, ist eine Kontingentierungsrechnung vorgenommen worden. Den einzelnen Baufeldern werden rechnerisch Schallkontingente zugewiesen, bei deren Einhaltung Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen (vor allem dem westlich angrenzenden Wohngebiet) vermieden werden können). Damit kann nachgewiesen werden, dass eine Konfliktlösung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans bzw. im Rahmen der Vorhabenzulassung möglich ist. Zudem besteht die Möglichkeit, die Gewerbegebiete im nachfolgenden Bebauungsplan teilweise einzuschränken, so dass dort nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es bereits zwischen der derzeit bestehenden und genehmigten Nutzungen (z.B. Wohnnutzung am Schöpferurter Ring und Anlieferbereich des Baumarktes) potenzielle Emissionskonflikte gibt, die jedoch nicht der hier vorliegenden Planung zuzurechnen sind. Diese Konflikte würden daher auch bei Beibehaltung der Darstellung von Sondergebieten weiterhin bestehen.

Potenziell ist in Gewerbegebieten auch mit Schadstoff-, Geruchs- oder Lichtemissionen zu rechnen. Prognosen sind an dieser Stelle nicht möglich, weil die Art der anzusiedelnden Betriebe auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht feststeht. Auf alle Fälle sind im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenzulassung die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten (39. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz, TA Luft, Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL, Licht-Leitlinie des MLUL).

Bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (Störfallbetriebe), werden im nachfolgenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.2 Verkehr

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ergibt sich potenzielles Verkehrsaufkommen und dadurch Lärmbelastung. Potenziell betroffen ist insbesondere der Schöpferurter Ring, der die westliche Grenze des Änderungsbereich bildet und der auch die westlich angrenzenden Wohngebiete erschließt. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Darstellung als Sondergebiet Handel Nutzungen vorsieht, die im Vergleich zu Gewerbebetrieben aufgrund der Kun-

denfrequenz ein eher noch höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben würde.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung, die zum Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" erstellt wurde, wurden die zu erwartenden Verkehrslärmgeräusche abgeschätzt. Demnach ist für das Jahr 2025 auf der B 167 mit einer Verkehrsbelastung von etwa 13.000 Kfz/24 Stunden zu rechnen. Für den Schöpfurter Ring liegen lediglich Zählraten aus dem Jahr 2006 vor, seinerzeit verkehrten dort rund 6.000 Kfz täglich. Die bauliche Situation im Änderungsbereich wie im gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 hat sich seit 2006 kaum verändert, insbesondere haben sich keine neuen Nutzungen angesiedelt.

Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" Baurecht für eine zusätzliche Anbindung an die B 167 herzustellen. Diese Anbindung soll unmittelbar westlichen der geplanten Grünfläche verlaufen. Sie hat entlastende Wirkung für den Schöpfurter Ring, weil sie für den Verkehr aus Richtung Finowfurt eine kürzere und direktere Zufahrt von der B 167 in das Plangebiet ermöglicht. Daher kann angenommen werden, dass sich die verkehrliche Belastung auf dem Schöpfurter Ring auch nach Realisierung weiterer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet nicht weiter erhöht.

4.3 Naturhaushalt, Artenschutz

Der Änderungsbereich ist stark anthropogen überformt. Er ist teilweise bebaut (Tankstelle, Fast-Food-Restaurant) und überwiegend von großformatigen Zweckgebäuden geprägt. Die unbebauten Bereiche werden in der Bestandserfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 101 überwiegend als „artenarmer Parkrasen“ eingestuft. Darüber hinaus existieren einige Hybrid-Pappelbestände, denen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zukommt. Landschaftsbezogene Naherholung findet im Gebiet nicht statt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 eine Bilanzierung aufgestellt, auf dieser Ebene ergibt sich für den 2. Entwurf des B-Plans Stand Dezember 2017, der gemeinsam mit der FNP-Änderung im Januar 2018 öffentlich ausgelegt wurde, eine zulässige Mehrversiegelung von etwa 0,26 ha. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Versiegelungsbedarf im Sinne des Vermeidungsgebots noch einmal überprüft und anschließend die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf einem Baufeld im Sondergebiet (Handel (SO Handel 1) reduziert, so dass sich kein Defizit mehr ergibt und keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mehr erforderlich sind. Für diese Änderung des Bebauungsplans wurde im März 2018

ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der von der Änderung betroffene Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegt.

Mit der Änderung werden potenziell Belange des Artenschutzes (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) berührt. Durch die bauliche Inanspruchnahme von den derzeit drei Brutrevieren der Heidelerche voraussichtlich zwei Brutreviere verloren. Zur Kompensation und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher insbesondere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung: Zum Schutz von Brutgelegen der Heidelerche ist der Beginn baulicher Maßnahmen auf den Zeitraum zwischen dem 01.08. bis 28.02. eines Jahres zu beschränken.
- Entwicklung neuer Brutreviere auf einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 östlich der Sonnenallee

Die Umsetzung erfolgt dieser Maßnahmen kann auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sichergestellt werden.

Im Änderungsbereich lokale Bestände der Sand-Strohblume vorzufinden. Es handelt sich um eine europäisch geschützte Art. Die Sand-Strohblume kommt im Geltungsbereich in Kleinstflächen verbreitet vor. Diese Bestände können die im Zuge der weiteren Planung voraussichtlich nicht erhalten werden. Die zu erwartenden Verluste können durch die Entwicklung trocken-warmer, nährstoffarmer Trockenrasenflächen im Osten des Geltungsbereichs kompensiert werden. Dies erfolgt die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans.

Zu den Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Belange von Natur und Landschaft wird ergänzend auf die Umweltprüfung bzw. auf den Umweltbericht verwiesen, der im Rahmen der FNP-Änderung aufgestellt wird.

5 Flächenbilanz

Die bisherigen bzw. die zukünftigen Darstellungen innerhalb des Änderungsbereichs ergeben die folgende Flächenbilanz. Alle Angaben sind auf 0,01 ha bzw. 100 m² gerundet.

Änderungsbereich gesamt 4,98 ha

Bestand

Sondergebiet Handel 4,22 ha

Gemeinbedarfsfläche 0,76 ha

Planung

Gewerbliche Baufläche 4,22 ha

Gemeinbedarfsfläche 0,76 ha

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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)

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))