

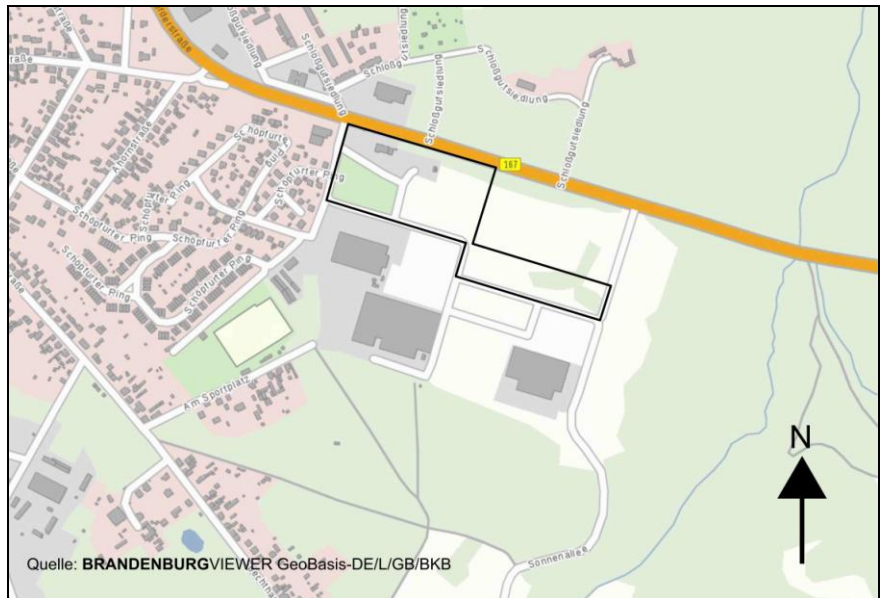
Gemeinde Schorfheide

8. Änderung des

Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide

Umweltbericht

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

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

Landschaftsplanung Lutz Sepke

Berlin, 9. April 2018

Inhalt

1. EINLEITUNG	3
a) <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</i>	3
b) <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</i>	4
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 SATZ 1 ERMITTELT WURDEN	7
a) <i>Bestandsaufnahme</i>	7
b) <i>Prognose</i>	8
c) <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen</i>	18
d) <i>in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	20
e) <i>eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j</i>	20
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
a) <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	21
b) <i>eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</i>	21
c) <i>eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage</i>	22
d) <i>Quellen</i>	24

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung - Ermittlung der zulässigen Geräuschimmissionen für den Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt, KSZ-Ingenieurbüro, Berlin., November 2017

Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide ist es, den Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele anzupassen, die für Teilflächen des B-Plangebiets 101 "Änderung Fachmarktzentrum" bestehen. Bisher ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im FNP vollständig als Sondergebiet Handel dargestellt (hinzu kommt Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf, diese Darstellungen sind von der Änderung nicht betroffen). Zukünftig sollen Teile des bisherigen Sondergebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Anlass der Änderung sind Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Nachbargemeinde Eberswalde, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 101 erfolgt sind. Danach ist der Umfang der Sondergebietsflächen Handel im Bebauungsplan zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Eberswalde als Mittelzentrum zu vermeiden und dadurch eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herbeizuführen. Dies ist wiederum erforderlich, um dem Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) zu entsprechen. Danach sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Daher sollen die Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße liegen, zukünftig als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Darstellung des FNP ist dementsprechend anzupassen, die betreffenden Teile der im FNP dargestellten Sondergebietsflächen sind demnach zukünftig als gewerbliche Bauflächen darzustellen. Auf das Kap. 1.2 der Begründung zur FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5 ha. Die nördliche Grenze bildet die B 167, die westliche Grenze verläuft entlang des Schöpfungers 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.

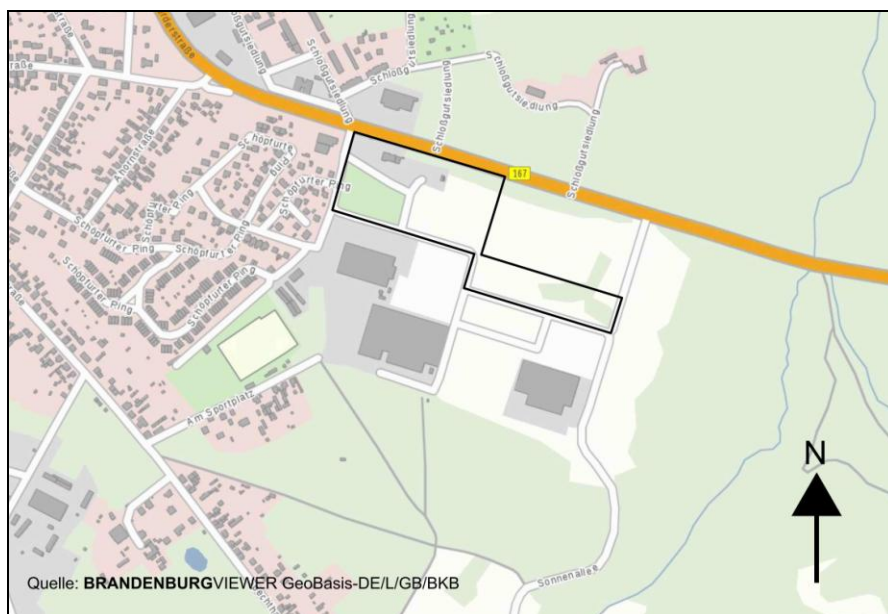


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz

Die §§1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geben die entsprechende Orientierung bei der Festsetzung der fachlichen Ziele und der Abwägung mit anderen Belangen. Zusichern sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft. (§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3). Daraus ergeben sich folgende planerischen Leitlinien für die hier vorliegende Planung:

- Arten- und Lebensgemeinschaften einschließlich ihrer Lebensräume sind in ihrer natürlichen oder gewachsenen Vielfalt zu schützen. Biotopverbundsysteme sind zu erhalten.

- Die Reduzierung der Aufnahmefähigkeit des Bodens ist zu vermeiden und seine Filterfunktion für Niederschlagswasser ist zu erhalten.
- Baukörper sind den örtlichen landschaftlichen und siedlungsgeschichtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dies gilt für die Art der Nutzung, die Wahl der Proportionen und die Mittel der Gestaltung.
- Im besiedelten Bereich sind aufbauend auf den Vorhandenen Grünstrukturen ausreichend Frei- und Grünflächen zu gewährleisten.

Besonderer Arten- und Biotopschutz

Die Belange des besonderen Arten- und Biotopschutzes sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu berücksichtigen und entsprechend der gesetzlichen Regelungen (insbes. § 19 und § 30 BNatSchG) anzuwenden. Sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten – insbesondere der europäisch geschützten Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) oder europäischer Vogelarten – zu besorgen, sind die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG beachtlich.

Die zuständige Naturschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten des gesetzlichen Arten- und Biotopschutz erlassen.

Die für die Zulassung des Eingriffsvorhabens zuständige Behörde setzt im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen fest.

Eingriffsregelung

Mit dem Umweltbericht sind gleichzeitig die Bestimmungen der Eingriffsregel nach § 13, § 14 und § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Sind Eingriffe nicht vermeidbar bzw. nicht kompensierbar, sind sie unzulässig. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung können solche Eingriffe zugelassen werden, wenn die Belange von Natur und Landschaft anderen Belangen nicht im Range vorgehen. Der § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes regelt dementsprechend, dass im Rahmen von Bauleitplanverfahren über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) zu entscheiden ist.

Wasser- und Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigung der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 (3) BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Gemäß § 54 (4) BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Befestigung von Stell- und Wegeflächen sollte in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen und das anfallende Niederschlagswasser sollte in der Regel über den belebten Oberboden versickert werden.

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Eberswalde-Finow. Daraus ergeben sich Anforderungen entsprechend der dazugehörigen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012. So ist die Darstellung neuer Baugebiete in Flächennutzungsplänen nicht zulässig. Dementsprechend sind im Änderungsbereich nur Bauflächen dargestellt, die auch im rechtswirksamen FNP der Gemeinde bereits als Bauflächen enthalten sind.

Immissionsschutz, Trennungsgebot

Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen sind die Richtwerte der TA Lärm zu berücksichtigen. Die TA Lärm ist eine auf Grundlage des § 48 BImSchG erlassene Verordnung. Sie legt für die einzelnen Baugebietstypen der BauNVO Immissionsrichtwerte fest, deren Einhaltung im Rahmen der Genehmigung eines gewerblichen Betriebes geprüft wird.

Landschaftsprogramm

Bezüglich des Schutzgutes Boden gibt das Landschaftsprogramm (MLUR 2000) das Ziel der bodenschonenden Nutzung überwiegend sorptionsschwacher Böden vor. Für den Änderungsbereich ist v.a. die Bodenregeneration relevant, da derzeit überwiegend anthropogen gestörte oder versiegelte Böden vorherrschen. Die Forderung der standortgemäßen Nutzung bezieht sich in erster Linie auf Ansprü-

che an die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Diese Nutzungsarten stehen im Geltungsbereich nicht zur Diskussion.

Für das Schutzgut Wasser definiert das Landschaftsprogramm die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten als vorrangige Zielstellung. Stoffeinträge sind zu vermeiden, Art und Intensität der Nutzungen an den Erfordernissen des Grundwasserschutzes auszurichten. Die östliche Hälfte des Geltungsbereichs liegt außerdem in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Eberswald (Finow)“. Den Belangen der Grundwasserneubildung sind daher in quantitativer wie qualitativer Hinsicht besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Klimatisch ist es gemäß Landschaftsprogramm erforderlich, bodennah emittierende Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen zu vermeiden.

Die Erholungsfunktion soll durch die Entwicklung wohnortnaher Erholungsflächen entwickelt und die bestehende besondere Erlebniswirksamkeit der Landschaft erhalten werden. Aufgrund der Generalisierung der Darstellungen des Landschaftsprogramms ist die tatsächlich stark eingeschränkte Erlebnisfähigkeit des Änderungsbereichs im LRP nicht berücksichtigt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften fordert das Landschaftsprogramm den Schutz und die Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten. Diese Zielstellung ist auf den trockenwarmen, Sandstandorten des Geltungsbereichs nicht realisierbar und ist der Generalisierung des LRP geschuldet. Die geeigneten Niederungsbereiche befinden sich östlich des Geltungsbereichs.

Landschaftsplan Amt Groß Schönebeck

Aus dem Landschaftsplan für das ehemalige Amt Groß Schönebeck (HORTEC 1996) lassen sich folgende Leitlinien für den Umgang mit dem Plangebiet ableiten:

- Die derzeitigen harmonischen Übergänge zwischen Landschafts- und Siedlungsraum ...sind...langfristig zu erhalten.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Basisszenario

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen, gegenwärtig jedoch nur teilweise baulich genutzt. Baulich genutzt ist der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches, dort befinden sich ein Schnellrestaurant sowie eine Tankstelle. Ansonsten handelt es sich um brach liegende Flächen im Siedlungszusammenhang. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind bebaut bzw. werden als Verkehrsflächen (B 167, interne Erschließungsstraße) oder durch die im Änderungsbereich vorhandene Skateranlage eingenommen, so dass der Änderungsbereich insgesamt stark von menschlichen Einflüssen geprägt ist.

Im FNP wird der Änderungsbereich derzeit als Sondergebiet Handel dargestellt. Er ist demnach bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Würde das Änderungsverfahren nicht durchgeführt, wäre dort die Entwicklung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen möglich, die Einzelhandelsnutzungen vorsehen, auf den unbebauten Grundstücken im Änderungsbereich würden sich dann perspektivisch Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Allerdings hat sich im bisherigen Bebauungsplanverfahren herausgestellt, dass Einzelhandelsnutzungen im bisher vorgesehenen Umfang nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen und entsprechende Bebauungspläne daher gegen das Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen würden. Somit würde der gegenwärtige Zustand ohne die FNP-Änderung wahrscheinlich auf unabsehbare Zeit weiterhin bestehen bleiben. Inwieweit eine Bebauung nach § 34 BauGB bzw. auf Grundlage des bestehenden Planungsrecht erfolgen kann, lässt sich im Rahmen des Umweltberichts nicht abschließend beantworten. Jedoch ist es angesichts der Entwicklung in den vergangenen Jahren wahrscheinlich, dass diese unbebauten und dabei voll erschlossenen Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen und für sich nur einen begrenzten Wert für den Naturhaushalt aufweisen, weiterhin ungenutzt bleiben würden.

b) Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der für sich noch kein Baurecht schafft. Über die zukünftigen Nutzungen und baulichen Anlagen sind daher nur allgemeine Aussagen möglich. Bei Umsetzung der FNP-Änderung und nachfolgender Aufstellung von Bebauungsplänen ist damit zu rechnen, dass gewerbliche Bauvorhaben errichtet werden. Dabei ist mit den üblichen Begleiterscheinungen von Baumaßnahmen zu rechnen (Lärm, Baustellenverkehr), wobei die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - AVV Baulärm). Abrissarbeiten werden nicht stattfinden, weil die Flächen unbebaut sind. Bei den bebauten Flächen ist zu erwarten, dass diese weiterhin wie bisher genutzt werden, weil die betreffenden Nutzungen (Tankstelle, Schnellrestaurant) auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Auswirkungen durch Baumaßnahmen ergeben sich potenziell auch ohne FNP-Änderung, weil die Flächen bereits im rechtsgültigen FNP als Bauland dargestellt sind.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist sowie

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - i) genannten Belange lassen sich im Einzelnen wie folgt beschreiben:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen diesen Belangen, Landschaft, biologische Vielfalt

Tiere

Im Änderungsbereich kommen diverse Vogelarten vor. Sämtliche europäische Vogelarten sind nach Richtlinie 79/409/EWG geschützt und als grundsätzlich planungsrelevante Arten einzustufen. Das Vorkommen weiterer Tierarten im Änderungsbereich, die europarechtlich geschützt sind und unter die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen könnten, ist nicht zu erwarten. Die übrigen potenziell betroffenen Tierarten unterliegen der Eingriffsregelung nach dem BauGB bzw. dem BNatSchG, sie werden im

Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, die auf Ebene des Bebauungsplans erstellt wird.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind bei Vögeln vorrangig durch den Verlust von Bruthabitaten zu erwarten. Im Änderungsbereich und dessen Umgebung wurden folgende Brutvogelarten kartiert: Amsel, Bachstelze, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Heidelerche, Mönchsgrasmücke. Sofern erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten – insbesondere der europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) oder europäischer Vogelarten – zu besorgen sind, werden die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG beachtlich.

Eine Reihe der nachgewiesenen Vogelarten sind als störungstolerante Kulturfollower zu betrachten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nach Realisierung einer gewerblichen Bebauung im Geltungsbereich ungemindert vorkommen werden. Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind daher auszuschließen. Für diese Arten liegen keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vor. Das betrifft die Amsel, die Bachstelze, den Haussperling und den Hausrotschwanz. Individuenverluste im Zuge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten, da diese Vogelarten Baufahrzeugen ohne Schwierigkeiten ausweichen können. Eine zweite Gruppe von Brutvögeln des Geltungsbereichs brütet ausschließlich in den östlichen Land-Reitgras- und Kiefern-Vorwald-Fluren. Diese sind von der FNP-Änderung nicht betroffen: Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer und Mönchsgrasmücke.

Demgegenüber ist der Fortbestand des Vorkommens der Heidelerche ohne Kompensationsmaßnahmen nicht gesichert. Für die Brutvorkommen der streng geschützten Heidelerche trägt Brandenburg, in dem ein Drittel der nationalen Brutpaare der Heidelerche vorkommt, eine besondere Verantwortung. Zwei Brutstandorte der Heidelerche liegen innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung.

Zur Kompensation und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher 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

Pflanzen

Die un bebauten Bereiche im Änderungsbereich werden in der Bestandserfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan überwiegend als „artenarmer Parkrasen“ beschrieben. Darüber hinaus existieren einige Hybrid-Pappelbestände. Die Bedeutung dieses Biotop-typs für den Arten- und Biotopschutz wird als gering eingestuft.

Allerdings sind im Änderungsbereich lokale Bestände der Sand-Strohblume vorzufinden, die im Zuge der weiteren Planung voraussichtlich nicht erhalten werden können. Die Sand-Strohblume ist eine europäisch geschützte Art. Sie kommt im Geltungsbereich auf Kleinstflächen verbreitet vor. Die zu erwartenden Verluste können durch die Entwicklung trocken-warmer, nährstoffarmer Trockenrasenflächen im Osten des Geltungsbereichs kompensiert werden, die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgt.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Hybrid-Pappelbestände gehen im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich verloren. Ein Ausgleich erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung durch Gehölzanpflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Boden

Die FNP-Änderung schafft die Voraussetzungen dafür, dass ein nachfolgender Bebauungsplan Baurecht für Vorhaben (Gebäude und Erschließungsanlagen) schafft, die Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch nehmen.

Die Böden im Gebiet gehen auf die von den Schmelzwässern der eiszeitlichen Gletscher in der Schmelzwasserrinne des Eberswalder Urstromtals mitgeführten Sedimente zurück. Sie bestehen dementsprechend überwiegend aus so genannten Talsanden. In den oberflächennahen Bodenhorizonten mischen sich schluffige und feinsandige Fraktionen in das Korngrößenspektrum. Die Bodenstruktur im Änderungsbereich ist allerdings im Zuge der jüngeren Siedlungsentwicklung vollständig anthropogen überprägt. Geschützte Geotope sind im Plangebiet entsprechend nicht anzutreffen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist damit zu rechnen, dass der Boden zu bis zu 80% versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche verloren. Die Böden des Geltungsbereichs haben zwar insgesamt eine geringe Bedeutung für die Leis-

tungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dennoch ist zu betonen, dass Boden nicht vermehrbar ist, und damit jede Versiegelung einen nachhaltigen Eingriff bedeutet. Für dieses Verfahren ist zu berücksichtigen, dass auch die derzeitige Darstellung des FNP als Sondergebiet handel bei ihrer Umsetzung Eingriffe in das Schutzgut Boden zur Folge hätte.

Der Umweltbericht, der parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird, quantifiziert den Eingriff in das Schutzgut Boden mit etwa 0,26 ha Mehrversiegelung gegenüber dem bestehenden Planrecht, allerdings bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101.

Nach Auskunft des Bodenschutzamtes des Landkreises Barnim aus dem Jahr 2011, die im Mai 2015 bestätigt wurde, wird er Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 und damit auch der Geltungsbereich der 8. Änderung des FNP 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 Schutzgutes Boden durch Schadstoffe, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schafstoffe, ist nicht aus-zuschließen.

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.

Im Flächennutzungsplan besteht eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden mit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Diese Kennzeichnung wird beibehalten.

Fläche

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bedeutet gleichzeitig eine Inanspruchnahme von derzeit unbebauter Fläche. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Fläche baulich vorgeprägt, verkehrlich und technisch erschlossen und für eine Bebauung seit langem vorgesehen ist. Die Inanspruchnahme dieser Flächen hat ist daher im Vergleich zur freien Landschaft als deutlich weniger schwerwiegend einzustufen. Zu berücksichtigen ist auch, dass es in wirtschaftlicher Hinsicht geboten ist, die bereits erstellte technische und verkehrliche Infrastruktur angemessen auszunutzen.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt auf einer Hochfläche innerhalb des Eberswalder Urstromtals. Der Grundwasserflurabstand ist dadurch mit 3 bis 4 m vergleichsweise hoch. Auf den sorbtionsschwachen,

durchlässigen Böden mit Offenlandcharakteristik ist die Grundwasserneubildungsrate hoch. Gleichzeitig ist die Anfälligkeit gegen eindringende Schadstoffe ebenfalls hoch.

Aufgrund der Grundwasserneubildungsfunktion und die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Eberswalde–Finow (Schutzzone III) ist die Bedeutung des Schutzgutes Wassers für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich hoch.

Die Bodenversiegelung hat auch einen Eingriff in das Schutzgut Wasser zur Folge, weil durch Entfall der natürlichen Bodenfunktionen die Grundwasserneubildung erschwert wird. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) schreibt allerdings vor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur großflächig über die belebte Bodenzone zulässig ist. Sofern dies aus Gründen der fehlenden Fläche nicht möglich ist, muss das Oberflächenwasser abgeleitet werden.

Klima / Luft, Emissionen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima, das sich durch einen bereits deutlichen kontinentalen Einfluss auszeichnet. Mit 589 mm durchschnittlicher Jahresniederschlagsmenge gehört der Raum zu den relativ regenarmen Gebieten Mitteleuropas.

Die überwiegend offenen Freiflächen des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Abflussbedingungen für Kaltluft sind eingeschränkt und bestehen im Wesentlichen nur durch die Nähe zum Talhang des Finow-Kanals. Der Talhang beginnt unmittelbar hinter der B167, ist allerdings von einer relativ dichten Forstfläche bestanden, die den Abfluss erschwert. Es liegen allerdings keine klimatischen Belastungssituationen in den potenziell beeinflussten Ortsrandlagen von Finowfurt vor, so dass die Ausgleichsfunktion des Plangebietes von geringer Relevanz ist.

Die Luftqualität ist bezogen auf die einschlägigen Luftschadstoffe für den Geltungsbereich als mäßig belastet anzunehmen. Hauptbelastungsquelle ist der motorisierte Individualverkehr an der stark befahrenen B167 und den an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen innerhalb des Gewerbegebietes.

Es liegen keine besonderen Funktionsausprägungen für das Schutzgut Klima/Luft. Damit wird die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgutes Klima/Luft als gering eingeschätzt.

Landschaftsbild/Erholung, ökologische Vielfalt

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist massiv anthropogen überprägt. Es dominieren für den durchschnittlichen, aufgeschlos-

senen Betrachter sichtbar gestörte Lebensgemeinschaften mit ruderalen Staudenfluren und strukturarmen, überwiegend nicht standortgerechten Gehölzen und Baumreihen. Die bestehenden, Gebäude im Änderungsbereich (Tankstelle, Schnellrestaurant) sind Zweckbauten. Die ausgeprägte Verkehrsinfrastruktur mindert die Erlebnisqualität maßgeblich. Der Geltungsbereich ist daher für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung von sehr geringer Bedeutung. Die ökologische Vielfalt ist unterdurchschnittlich. Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

b) Erhaltungs- und Schutzzwecke von natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzkategorien des Naturschutzrechts. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet Finowtal-Pregnitzfließ in drei Kilometer Luftlinie westlich. Auswirkungen der FNP-Änderung auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

c) Mensch, Gesundheit

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 schalltechnische Untersuchung erstellt worden¹, die Anlage dieses Umweltberichts ist. In dieser Untersuchung 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.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es bereits zwischen der derzeit bestehenden und genehmigten Nutzungen (z.B. Wohnnutzung am Schöpfurter 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.

Darüber hinaus ist mit Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ergibt sich potenziell ein höheres Verkehrsaufkommen und dadurch eine zu-

¹ KSZ Ingenieurbüro, Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung - Ermittlung der zulässigen Geräuschmissionen für den Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum" der Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt, Berlin., November 2017

sätzliche Lärmbelastung. 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. Daher resultiert ein etwaiges Mehraufkommen aus Entwicklungen außerhalb des Plangebiets. Prognostisch kann für den Schöpfurter Ring davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen zwar zu einer potenziellen verkehrlichen Mehrbelastung führt. Gleichzeitig wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 jedoch eine zusätzliche Straßenverbindung (Planstraße C) hergestellt, die entlastende Wirkung hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass beide Entwicklungen sich gegenseitig aufheben, so dass es für die Anwohner am Schöpfurter Ring zu keiner relevanten zusätzlichen Verkehrs- und damit Lärmbelastung kommt.

Potenziell ist in Gewerbegebieten auch mit Schadstoff-, Geruchs- oder Lichtemissionen zu rechnen. Prognosen sind an dieser Stelle nur bedingt möglich, weil die Art der anzusiedelnden Betriebe 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. Unfälle, die einen Katastrophencharakter aufweisen, sind daher nach menschlichen Ermessen auszuschließen.

d) Kultur-/Sachgüter

Eine Funktion für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter ist gegenwärtig nicht erkennbar. Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter sind nicht zu erwarten

e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Ansiedlung gewerblicher Betriebe ist potenziell mit Lärm und Schadstoffemissionen zu rechnen. Durch Regelungen im nachfolgenden Bebauungsplan bzw. auf Ebene der Vorhabenzulassung (vgl. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit) können Kon-

flikte weitgehend vermieden werden. Im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenzulassung die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten. Dies gilt entsprechend für die Entsorgung von Abfällen. Der Änderungsbereich ist an eine Abwasserkanalisation angeschlossen, so dass von einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abwässern aufgegangen werden kann.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind zum Thema der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie keine Aussagen möglich. Für bauliche Vorhaben, die auf Grundlage nachfolgender Bebauungspläne realisiert werden, gilt die Energieeinspar-Verordnung (EnEV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

g) Darstellung in Landschaftsplänen und Plänen des Wasser- und Immissionsschutzrechts

Die Gemeinde Schorfheide verfügt über keine Landschaftsplan. Aus dem Landschaftsplan für das ehemalige Amt Groß Schönebeck (HORTEC 1996) lassen sich folgende Leitlinien für den Umgang mit dem Plangebiet ableiten:

- Die derzeitigen harmonischen Übergänge zwischen Landschafts- und Siedlungsraum ...sind...langfristig zu erhalten.

Diese Aussage ist für den Änderungsbereich, der inmitten eines bebauten bzw. von menschlichen Eingriffen geprägten Bereichs liegt, nicht von unmittelbarer Relevanz.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Über die Art und Menge der erzeugten Abfälle sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Aussagen möglich. Die Abfallentsorgung ist jedoch im Rahmen bestehender Vorschriften gesichert, so dass bei ordnungsgemäßigem Betrieb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung bestehen die üblichen Unfallrisiken, wie sie Teil der Lebenswirklichkeit sind und überall in bebauten Gebieten auftreten. Bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (Störfallbetriebe), werden im nachfolgenden Bebauungsplan ausgeschlos-

sen. Unfälle, die einen Katastrophencharakter aufweisen, sind daher nach menschlichen Ermessen auszuschließen.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulierende Wirkungen ergeben sich im Zusammenhang mit den Auswirkungen der bereits bestehenden bzw. geplanten Einzelhandelsnutzungen auf den nördlich angrenzenden Flächen im Plangebiet Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum. Die Auswirkungen dieses B-Plans insgesamt werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 101 behandelt. Es wird eine auf das gesamte B-Plangebiet bezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, in der dargelegt wird, wie diese Auswirkungen kompensiert werden. Die im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung angeführten Aussagen zu Emissionen und Verkehr gelten tendenziell ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101.

Auswirkungen auf Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz sind nicht zu erwarten.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Unmittelbare Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Klima ergeben sich nicht, da der FNP noch kein Baurecht schafft. Inwieweit Betriebe, die auf Grundlage des nachfolgenden Bebauungsplan und einzelner Baugenehmigungen errichtet werden, Treibhausgase emittieren oder sonstige Auswirkungen auf den Klimawandel haben, kann auf dieser Planungsebene nicht seriös eingeschätzt werden. Entsprechend gilt dies für die in diesen Betrieben eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die beschriebenen Auswirkungen werden eintreten, wenn verbindliches Planrecht geschaffen worden ist und Bauanträge für Einzelvorhaben gestellt werden. Mit einem Inkrafttreten der FNP-Änderung und des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 101 ist im Laufe des Jahres 2018 zu rechnen. Über den Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen sind an dieser Stelle keine belastbaren Aussagen möglich, jedoch dürften die ersten Gebäude frühestens 2019 errichtet werden. Die Auswirkungen werden langfristig sein, weil die baulichen Anlagen bzw. gewerblichen Nutzungen in der Regel über

einen längeren Zeitraum betrieben werden. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder der Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen kann nicht auf Ebene der FNP-Änderung erfolgen, weil sich diese Auswirkungen auf FNP-Ebene noch nicht konkret genug quantifizieren lassen. Jedoch ist sicherzustellen, dass ein Ausgleich auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgt bzw. erfolgen wird. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 101 Änderung Fachmarktzentrum legt Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest. Diese Maßnahmen werden hier wiedergegeben, soweit sie den Geltungsbereich der FNP-Änderung betreffen.

- **Vermeidungsmaßnahme Versickerung von Oberflächenwasser**

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 außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) versickert werden. Der östliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets. Dort ist eine Versickerung nur zulässig, wenn sie großflächig über die belebte Bodenzone erfolgt. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist eine großflächige Versickerung beispielsweise in der nördlich angrenzenden Grünfläche möglich.

- **Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkung im östlichen Teil des Änderungsbereichs**

Zum Schutz von Brutgelegen der Heidelerche ist der Beginn baulicher Maßnahmen im östlichen Teil des Änderungsbereichs (in den als Gewerbegebieten 1 und 2 festgesetzten Flächen) auf den Zeitraum zwischen dem 01.08. bis 28.02. eines Jahres zu beschränken. Diese Bauzeitenbeschränkung kann mangels Rechtsgrundlage auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sie ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Entsprechend der Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburgs dürfen Baumfällungen und Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

- **Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen in privaten KFZ-Stellplatzanlagen**

Zur Kompensation von Gehölzverlusten werden innerhalb der neu zu errichtenden Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt. Auf je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zu verwendenden Bäume sind einer festgesetzten Pflanzliste zu entnehmen. Diese Festsetzung kommt im Änderungsbereich zum Tragen, sobald dort größere Kfz-Stellplatzflächen errichtet werden.

- **Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen an öffentlichen Straßen**

Zur weiteren Kompensation von Gehölzverlusten werden entlang der Planstraße B Straßenbaumpflanzungen festgesetzt. Dies betrifft teilweise den Änderungsbereich (westliche Grenze der östlichen Teilfläche).

- **Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung**

Es besteht für das gesamte B-Plangebiet ein Entsiegelungsbedarf von etwa 0,26, der innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachzuweisen ist. Entsprechend müssen Entsiegelungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Diese erfolgt im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans.

- **CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen definiert, die naturschutzrechtlichen Schutzgütern wie Flora und Fauna einen kontinuierlichen, uneingeschränkten Fortbestand sichern sollen. Die Wirksamkeit der festgesetzten CEF-Maßnahmen muss daher nachweislich vor Beginn des eigentlichen Eingriffs sichergestellt sein. Sind die CEF-Maßnahmen nicht rechtzeitig und erfolgreich zu realisieren, müssen vor Beginn der Baumaßnahmen bei der zuständigen Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Genehmigungen eingeholt werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden voraussichtlich 2 Brutreviere der Heidelerche durch Überbauung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Zur Kompensation dieses Eingriffes werden die folgenden Teilmaßnahmen ergriffen:

- Teilmaßnahme: Sicherung und Entwicklung bestehender Bruthabitats der Heidelerche

Die im FNP dargestellte Grünfläche (außerhalb des Änderungsbereichs, jedoch an diesen angrenzend) 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 verschiedene Maßnahmen erforderlich (Beschränkung der Mahd, Rodung von Eschen-Ahorn und Spätblühender Traubenkirsche, Einbringen von Findlingen)

- Teilmaßnahme: Entwicklung von Bruthabitaten der Heidelerche

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3,1 ha am Ostrand des Geltungsbereichs wird gegenwärtig nicht von der Heidelerche als Bruthabitat angenommen, da die nahezu flächendeckenden Bestände des Landreitgrases eine zu dichte Vegetationsstruktur aufweisen. Zur Neuentwicklung von Bruthabitaten sind ebenfalls verschiedene Maßnahmen erforderlich (Beschränkung der Mahd, Rodung von Eschen-Ahorn und Spätblühender Traubenkirsche). Die Herstellung ausreichend kurzrasiger Vegetationsstrukturen ist innerhalb von zwei Vegetationsperioden möglich.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiete für Handel dargestellt werden. Diese Sondergebiete sollen aufgegeben werden, weil ihre Umsetzung in verbindliches Planungsrecht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen würde. Gleichzeitig ist eine bauliche Nutzung der Fläche aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung geboten. Eine Darstellung als Wohnbauflächen scheidet aus, weil diese in Konflikt zu den großflächigen Einzelhandelsnutzungen stehen würden, die auf den angrenzenden Flächen bereits vorhanden sind. Daher besteht für die hier in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Darstellung gewerblicher Bauflächen vorsieht, keine sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeit.

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB betreffen Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen, die

durch Vorhaben zu erwarten sind die auf Grundlage eines (nachfolgenden) Bebauungsplan zugelassen werden. Bauliche Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (Störfallbetriebe), werden im nachfolgenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Entsprechende Auswirkungen, die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans relevant werden würden, können daher ausgeschlossen werden.

3. zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Umweltprüfung erfolgt verbal-argumentativ. Herangezogen werden der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 101 (SEPKE, Entwicklung öffentlicher Räume, Berlin, November 2017), dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Tiere und Pflanzen sowie Boden/Fläche, Wasser und Klima/Luft. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit wurde zusätzlich die lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 herangezogen (Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung - KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, November 2017, Anlage dieses Umweltberichts).

Technische Lücken sind nicht aufgetreten, allerdings führt die Planungsebene Flächennutzungsplan dazu, dass die konkreten Auswirkungen der zukünftig im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betriebe nur abgeschätzt werden können, weil sie noch nicht bekannt sind

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Der § 4 c BauGB verpflichtet die Gemeinde, die bei der Umsetzung von Bauleitplänen entstehenden Umweltauswirkungen zu überwachen. Ziel ist, erhebliche Umweltauswirkungen und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Maßnahmen zur Überwachung sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen, weil der Flächennutzungsplan keine Grundlage für die Genehmigung von baulichen Vorhaben bildet. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen vorgesehen. Sie werden aufgeführt, soweit sie den Änderungsbereich betreffen:

1. Die Sicherung der Gehölzpflanzungen erfordert eine kontinuierliche Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung. Abgängige Exemplare sind unter Ermittlung der Ursachen nachzupflanzen.
2. Die Sicherung von mindestens drei Brutrevieren der Heidelerche im Geltungsbereich ist zu dokumentieren und gegebenenfalls Modifikationen am Pflegeregime vorzunehmen.
3. Die Neu-Etablierung der Sand-Strohblume ist zu dokumentieren und gegebenenfalls Modifikationen am Pflegeregime vorzunehmen.

Zur Gewährleistung des Erfolgs der Maßnahme gemäß obigen Punkt 2 ist es erforderlich, dass ein fachplanerisches Management der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt.

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Das Vorhaben schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten am östlichen Ortsrand von Finowfurt. Die derzeit bestehende Darstellung als Sondergebiet Handel wird in gewerbliche Baufläche geändert. Anlass der Änderung sind Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Nachbargemeinde Eberswalde, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 101 erfolgt sind. Danach ist der Umfang der Sondergebietsflächen Handel im Bebauungsplan zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Eberswalde als Mittelzentrum zu vermeiden und dadurch eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herbeizuführen.

Der Änderungsbereich ist stark anthropogen überformt. Er ist teilweise bebaut (Tankstelle, Fast-Food-Restaurant) und überwiegend von großformatigen Zweckgebäuden geprägt. Die un bebauten Bereiche werden in der Bestandserfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan 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.

Mit der Änderung werden potenziell Belange des Artenschutzes berührt (Heidelerche, Sand-Strohblume). Durch die bauliche Inanspruchnahme von den derzeit drei Brutrevieren der Heidelerche voraussichtlich zwei Brutreviere verloren. Die Sand-Strohblume kommt im Geltungsbereich in Kleinstflächen in nahezu allen ruderalen Fluren vor. Die Kompensation für Heidelerche und Sandstrohblume kann jeweils im Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 101 "Änderung Fachmarktzent sichergestellt werden.

Die Änderung des FNP führt potenziell zu einer höheren Bodenversiegelung als die bisherige Darstellung. Eine Bilanzierung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 aufgestellt, auf dieser Ebene ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von etwa 0,26 ha. Bezogen auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung ist das Defizit geringer. Der Ausgleich erfolgt auf B-Planebene. Es sind auf Ebene des Bebauungsplans in entsprechendem Umfang Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen bzw. sicherzustellen. Sollten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht ausreichend Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

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.

Darüber hinaus ist mit Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ergibt sich potenziell ein höheres Verkehrsaufkommen und dadurch eine zusätzliche Lärmbelastung. Gleichzeitig wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 jedoch eine zusätzliche Straßenverbindung hergestellt, die entlastende Wirkung hat. Es kann davon ausgegangen werden, dass beide Entwicklungen sich gegenseitig aufheben.

Potenziell ist in Gewerbegebieten auch mit Schadstoff-, Geruchs- oder Lichtemissionen zu rechnen. Prognosen sind an dieser Stelle nur bedingt möglich, weil die Art der anzusiedelnden Betriebe 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. Unfälle, die einen Katastrophencharakter aufweisen, sind daher nach menschlichen Ermessen auszuschließen.

d) Quellen

eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN 1992:
Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt Europäische Gemeinschaft, Reihe L 206: 7-50

EUROPÄISCHES PARLAMANT 2001: Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27.06.2001.

LANDESUMWELTAMT 2003: Liste der Biotoptypen. Neufassung. Vorläufige Ausgabe, Stand 15.04.2003. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

LANDESUMWELTAMT 2002: Katalog der natürlichen Lebensräume und Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie in Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Heft 1 / 2 2002. Landesumweltamt Brandenburg. Potsdam

SEPKE, ENTWICKLUNG ÖFFENTLICHER RÄUME: Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum, Umweltbericht, Entwurf, Berlin, Dezember 2017

KSZ INGENIEURBÜRO GMBH: Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung, Berlin, November 2017