# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schorfheide

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum". Die FNP-Änderung umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs des B-Plans. 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. Dieser Plan wurde in Teilen umgesetzt, errichtet wurden in den Folgejahren u.a. ein Baumarkt, ein Möbelmarkt, eine Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant. Im Jahre 1993 erfolgte für eine weitere Teilfläche im Plangebiet 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. Der FNP stellt das Plangebiet bisher als Sondergebiet Handel dar, eine Teilfläche an der B 167 ist als Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde Schorfheide hat sich in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim dazu entschlossen, das Plangebiet neu zu überplanen um planungsrechtliche Eindeutigkeit herzustellen. 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.

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, die Träger öffentlicher Belange wurden im Juni 2013 frühzeitig beteiligt. Der Umfang der nach dem Vorentwurf zulässigen Einzelhandelsnutzungen traf auf Bedenken der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, des Landkreises Barnim sowie der benachbarten Stadt Eberswalde. Stadt Eberswalde. Vor diesem Hintergrund hat fanden seit 2013 zahlreiche Abstimmungen insbesondere mit der Stadt Eberswalde statt. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan grundlegend überarbeitet und insbesondere der Umfang der Sondergebiete für Einzelhandel und der zulässigen Verkaufsflächen deutlich reduziert. Die Sondergebietsflächen beschränken sich 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. Die übrigen bisher als Sondergebiet vorgesehenen Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen bisher als Sondergebiet Handel darstell, besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern und die Sondergebiete als gewerbliche Bauflächen darzustellen, um Übereinstimmung zwischen B-Plan und Flächennutzungsplan herzustellen und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 1 BauGB zu entsprechen.

# 2. Verfahrensablauf

Der Vorentwurf der 8. FNP-Änderung wurde im Juni 2017 erarbeitet, im August/September 2017 erfolgten die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach der frühzeitigen Beteiligung ergab sich die Notwendigkeit, die Planung zu überarbeiten. Dies betraf die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen. In den Änderungsbereich des Vorentwurfs war die südlich der Bundesstraße 167 dargestellte Grünfläche einbezogen worden. Die Darstellung der Grünfläche war im Rahmen der Aufstellung des FNP im Jahre 2009 vorgenommen worden, weil dort eine Sportanlage errichtet werden sollte. Allerdings wurde diese Sportanlage später an einer anderen Stelle in Finowfurt hergestellt. Da es für die Grünfläche daher keinen Bedarf mehr gab und sie hervorragend erschlossen ist, sollte sie ebenfalls als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Hiervon musste jedoch Abstand genommen werden, weil sich herausgestellt hatte, dass die bisherige Grünfläche im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzzone IIIA Wasserwerkes Eberswalde Finow liegt und in der Schutzzone IIIA die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen in den vorbereitenden Bauleitplanung nicht zulässig ist. Daher wurde die Überplanung der Grünfläche als gewerbliche Baufläche aufgegeben und der Geltungsbereich der FNP-Änderung reduziert.

Der entsprechend überarbeitete Entwurf der FNP-Änderung mit reduziertem Geltungsbereich wurde im Januar 2018 öffentlich ausgelegt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht mehr geäußert, so dass die FNP-Änderung nunmehr beschlossen werden kann.

#### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 8. Änderung des FNP wurde § 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

Biotope, auf Landschaftsbild und Erholung, Kultur und Sachgüter. Umfassend untersucht wurden außerdem mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bevölkerung in der Umgebung wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Aussagen auch für die FNP-Änderung relevant sind

**Schutzgut Mensch:** Auswirkungen auf die Bevölkerung der Umgebung hat die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen durch potenzielle zusätzliche Lärmemissionen. In Abstimmung mit dem LfU wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In der schalltechnischen Untersuchung wurden insbesondere Potenzielle Konflikte zwischen Gewerbelärm aus dem Plangebiet und benachbarten Wohnnutzungen betrachtet.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich westlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereichs. Um zu ermitteln, welche Entwicklungspotenziale für gewerbliche Nutzungen bestehen, wurde in der schalltechnische Untersuchung eine Kontingentierungsrechnung vorgenommen. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass für die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ausreichend große Entwicklungsspielräume bestehen.

Diese Kontingentierung geht von der Annahme aus, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen genehmigungskonform errichtet worden sind und damit die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005, in dem benachbarten reinen Wohngebiet einhalten. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Annahme mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vollständig zutrifft. Der Baumarkt ist so organisiert, dass die Anlieferung am Schöpfurter Ring angeordnet ist und damit dem reinen Wohngebiet unmittelbar gegenüber liegt. Daher ist davon auszugehen, dass die errechneten Lärmkontingente zumindest durch diesen Anlieferbereich nicht eingehalten werden.

Der Baumarkt ist Anfang der 1990er Jahre ungefähr zeitlich parallel mit der Wohnbebauung genehmigt und realisiert worden. Wohnen und Baumarktnutzung existieren seit ungefähr 25 Jahren nebeneinander. Es gibt Anhaltspunkte dafür, diese seit 25 Jahren bestehende Nachbarschaft zwischen einem reinen Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm als Gemeingelage einzustufen. Dies würde bedeuten, dass beide Nutzungen dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind. Der Schutzanspruch des reinen Wohngebiets wäre entsprechend reduziert, gleichzeitig müsste die gewerbliche Nutzung akzeptieren, ihre Emissionen zu begrenzen.

In die Abwägung sind die Belange aller bestehenden Nutzungen gleichberechtigt einzubeziehen. Es ist ausdrückliches städtebauliches Ziel der Gemeinde, sowohl die bestehenden Wohnnutzungen zu sichern als auch das vollständig erschlossene Plangebiet in seiner städtebaulichen Entwicklung abzuschließen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass in der bestehenden Situation Überschreitungen der Richtwerte im benachbarten reinen Wohngebiet auftreten können. Dies wird im Rahmen der Abwägung hingenommen. In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass dem Landesamt für Umwelt bisher keine Beschwerden aus dem reinen Wohngebiet wegen Lärmbelästigung bekannt sind. Falls es zukünftig zu Beschwerden kommen sollte, besteht die Möglichkeit, mit baulichen Maßnahmen zu reagieren. Beispielsweise kann die Anlieferzone des Baumarktes abgeschirmt werden.

Potenzielle Belastungen der Anwohner am Schöpfurter Ring können sich zudem durch zusätzlichen Verkehr der gewerblichen Nutzungen bzw. der Einzelhandelsnutzungen ergeben. Hier ist auf die im B-Plan festgesetzte 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 Schöpfurter Ring, der bisher neben der Sonnenallee die Haupterschließung für das Gebiet darstellt, eine deutliche Abkürzung. Die Planstraße C führt zentral in das Gewerbegebiet hinein und kommt ohne die kurvenreiche Wegeführung des Schöpfurter Ringes aus. Die Planstraße C ist daher als attraktivere, leistungsfähigere Alternative zum Schöpfurter Ring zu betrachten, die überproportional genutzt werden wird. Daher kann angenommen werden, dass die Verkehrsbelastung auf dem Schöpfurter Ring auch nach der Realisierung des B-Plans Nr. 101 nichthöher liegt als bisher.

**Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101, der aus dem geänderten FNP entwickelt wird, lassen im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine etwas geringere Versiegelung zu. Durch diese ermittelte Minderversiegelung ergibt sich kein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Änderungsbereich liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden berücksichtigt, indem neue Bauflächen nur entsprechend den Vorgaben der Trinkwasserschutzzonen-Verordnung ausgewiesen werden. Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte aus diesem Grund eine wesentliche Reduzierung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung.

**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 auf Ebene des nachfolgenden B-Plans durch den Verlust von Gehölzbeständen und Bäumen. Zum Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Gehölzen werden Festsetzungen zum Anpflanzungen von Gehölzflächen und Einzelbäumen getroffen, so dass ein Ausgleich auf B-Planebene sichergestellt ist.

Von den Festsetzungen betroffene Arten sind die Heidelerche und die Sandstrohblume. Beide Arten sind im Anhang 2 der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Es existieren drei Brutreviere der Heidelerche im Plangebiet. 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

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.

**Schutzgut Landschaftsbild:** Der Änderungsbereich weist keine landschaftlichen ästhetischen oder erholungsbezogenen Qualitäten auf . 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.

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

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im August/September 2017 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Januar 2018 stattgefunden. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken zur FNP-Änderung geäußert.

## 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der <u>frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u> wurden insbesondere die folgenden Anregungen vorgebracht.

- 1. Landesamt für Umwelt Belange des Immissionsschutzes
  - Forderung nach einem Schallgutachten

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

#### 2. Landkreis Barnim, Untere Wasserbehörde - Belange des Trinkwasserschutzes

Hinweis auf Lage von Teilen des Änderungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Eberswalde Finow. Eine Darstellung der neu geplanten gewerblichen Baufläche (vorher Grünfläche) ist nicht möglich, da die Wasserschutzgebietsverordnung Eberswalde (Finow) die Darstellung neuer Bauflächen und Baugebietsflächen in der Zone III A des Wasserwerkes verbietet

Dieser Forderung wurde entsprochen. Die Darstellung der Grünfläche zwischen Sonnenallee und B 167 wird beibehalten. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wurde reduziert, weil für die Grünfläche nicht mehr die Notwendigkeit einer Änderung besteht und ihre Einbeziehung demzufolge nicht erforderlich ist.

Forderung nach Ausschluss von Betrieben mit einem hohen Gefährdungspotenzial für das Grundwasser,
Forderung nach Festsetzung des östlichen Teils des Änderungsbereichs (Gebiet GE 2 im B-Plan) als eingeschränktes Gewerbegebiet

Diese Forderung wurde zur Kenntnis genommen. Ein Ausschluss entsprechender Betriebe kann nicht auf der Planungsebene des FNP erfolgen, weil der FNP als vorbereitender Bauleitplan kein Baurecht schafft. Ein Verbot von Betrieben, die ein hohes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser haben, ergibt sich aus der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Eberswalde. Gesonderte Regelungen sind nicht erforderlich, weil eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die geforderte Differenzierung zwischen eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand eines FNP. Sie erfolgt auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Bedenken geäußert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim verwies darauf, dass im Umweltbericht zur FNP-Änderung Bezug auf die Regelung von Artenschutz und Eingriffsregelung im B-Plan-Verfahren genommen wird. Die UNB verweist auf die dazu erfolgte Stellungnahmen.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich auf B-Planebene durch Festsetzungen bzw. durch vertragliche Regelungen umgesetzt werden

# 5. Gründe für die Wahl der Planungsvariante

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 vor-sieht, keine sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeit.

Schorfheide, 26.04.2018

**Uwe Schoknecht**