

Stadt Eberswalde – 16202 Eberswalde - Postfach 10 06 50

Gemeinde Schorfheide  
Herrn Bürgermeister Uwe Schoknecht  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

Der Bürgermeister

Telefon  
(0 33 34) 64 – 110  
Telefax  
(0 33 34) 64 – 519

Hausanschrift  
Breite Straße 41 – 44  
16225 Eberswalde

e-Mail  
f.boginski@eberswalde.de  
(nur für formlose  
Mitteilungen ohne  
digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Datum 19.05.2016

Betrifft **Fachmarktzentrum Finowfurt**

Sehr geehrter Herr Kollege Schoknecht,

Ihre E-Mail vom 10.05.2016 habe ich erhalten und mit Verwunderung zur Kenntnis genommen.

Ich bin davon ausgegangen – und so hatten wir es am 14.04.2016 in unserer gemeinsamen Vorbereitung auf die Stadtverordnetenversammlung besprochen – dass Sie der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2016 einen wohlüberlegten, tragfähigen und von Ernsthaftigkeit geleiteten Vorschlag unterbreiten. Umso mehr befremdet es mich, wenige Tage später, unvermittelt ein weiteres Ansinnen Ihrerseits zu erhalten, welches keine der im Raum stehenden Fragen beantwortet, sondern vielmehr neue aufwirft.

Warum?

- Bereits am 28.05.2015 haben wir Ihnen eine ausführliche Stellungnahme zu dem Gutachtenentwurf der von Ihnen und der Metro Properties beauftragten Concilium GmbH gesendet, in dem wir auf erhebliche methodische Mängel und die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Überarbeitung hingewiesen haben. Es ist erstaunlich, dass wir darauf nach fast einem Jahr sowie mehrmaligen Bitten und Erinnerungen keine Reaktion erhalten haben. Statt einer fachlichen Auseinandersetzung mit berechtigten Zweifeln an dem Zustandekommen der Zahlen argumentieren Sie weiter mit diesen.

- Mittlerweile liegt auch der Stadt Eberswalde das Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.04.2016 vor. Ich hätte es als ein Zeichen der Fairness und des gegenseitigen Respekts empfunden, wenn Sie es uns vor der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben hätten und in Ihrem Vortrag darauf eingegangen wären – stellt es doch eine Reihe von sehr wesentlichen Punkten für Ihr Vorhaben klar, die Sie den Stadtverordneten und der Stadtverwaltung am 28.04.2016 vorenthalten haben. In diesem Schreiben wird einerseits festgestellt, dass die vorhandenen, großflächigen Handelseinrichtungen nur in ihren bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsgrößen in den neuen Bebauungsplan Nr. 101 übernommen werden können. Die von Ihnen angestrebte Erweiterung dieser großflächigen Bestandseinrichtungen um nochmals 2600 qm ist durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als unzulässig eingestuft worden; eine Festsetzung im Bebauungsplan würde zur dessen Unwirksamkeit führen.

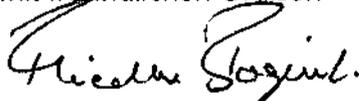
Im Weiteren sieht die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine Agglomerationswirkung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bei der geplanten Ansiedlung weiterer Fachmärkte. Damit ist eine solche Ansiedlung gemäß der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, mithin der obersten Raumordnungsbehörde unseres Landes, ebenfalls unzulässig - wobei es nicht entscheidend ist, um wie viele weitere Fachmärkte es sich handelt. Auch hier würde eine Festsetzung im Bebauungsplan zu dessen Unwirksamkeit führen.

Von diesen beiden entscheidenden Äußerungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, welche Ihrem Vorschlag gegenüber der Stadtverordnetenversammlung die rechtliche Basis entziehen, hatten Sie am 28.04.2016 nach eigenem Bekunden bereits Kenntnis gehabt.

Sehr geehrter Herr Kollege Schoknecht, angesichts der Tatsache, dass das geplante Vorhaben ganz offensichtlich aus landesplanerischer Sicht nicht mit den Zielen der Landesplanung vereinbar und insoweit unzulässig ist, mutet es schon sehr eigentümlich an, dass Sie der Stadt Eberswalde Vorschläge unterbreiten, zu deren Umsetzung Sie laut der Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht in der Lage sind. Dieses Vorgehen lässt die notwendige fachliche Auseinandersetzung ebenso fehlen, wie einen fairen Umgang mit uns, als Ihrer Nachbargemeinde.

Ich wünsche mir in dieser Angelegenheit die Rückkehr zu einer sachlichen, fachlich fundierten Auseinandersetzung. Wie bereits in meinem Schreiben vom 10.05.2016 betont, stehen die Stadt Eberswalde und ich ganz persönlich dafür jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Friedhelm Boginski  
Bürgermeister

Der Bürgermeister

Stadt Eberswalde · Baudezernat · Postfach 10 06 50 · 16202 Eberswalde

Gemeinde Schorfheide  
Bürgermeister  
Herr Uwe Schoknecht  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide OT Finowfurt

Telefon  
03334 / 64-501  
Telefax  
03334 / 64-519

Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44

Raum  
208 (Rathaus 2. Etage)

E-Mail  
f.boginski@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

Bankverbindung  
IBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC : WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 910, 912, 916,  
918, 921 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

Datum 10. Mai. 2016

Ihr Zeichen

Uhr Zeichen

Betritt **Erweiterung Fachmarktzentrum**

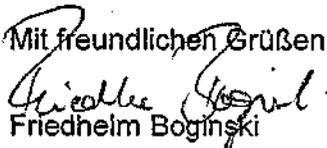
Sehr geehrter Herr Kollege Schoknecht,

vielen Dank für Ihren Besuch und Vortrag in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am 28. April 2016. Ich habe diesen Abend - trotz unserer unterschiedlichen Positionen in der Sache - als einen guten Beitrag zu einer offenen und ehrlichen nachbarschaftlichen Beziehung wahrgenommen.

Sie haben in der Stadtverordnetenversammlung über Ihren Kompromissvorschlag informiert und sowohl die Meinungen der Stadtverordneten sowie der Händler zur Kenntnis genommen. Außerdem liegt Ihnen nach eigenen Aussagen ein aktuelles Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vor. Ich gehe davon aus, dass Sie vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten lassen, welcher uns gemäß Baugesetzbuch zur Stellungnahme vorgelegt wird. Diese Stellungnahme werden wir erarbeiten, in unseren Gremien beraten und Sie dann gerne über den Stand der Diskussion informieren.

Ich bin gewiss, dass wir - unabhängig vom Ausgang dieser einen Sachfrage - gemäß unserer Aussagen in der Stadtverordnetenversammlung am 28. April weiter in unserer Verantwortung für die gesamte Region gut zusammenarbeiten werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Friedhelm Boginski  
Bürgermeister

**Von:** "Gemeinde Schorfheide, Frau Petra Schaefer" <p.schaefer@gemeinde-schorfheide.de>  
**An:** 'Friedhelm Boginski' <f.boginski@eberswalde.de>  
**CC:** 'Anne Fellner' <a.fellner@eberswalde.de>  
**Datum:** 10.05.2016 15:59  
**Betreff:** Fachmarktzentrum Finowfurt  
**Anlagen:** Fachmarktzentrum Finowfurt.docx; Bebauungsplan FMZ.pdf

Sehr geehrter Herr Boginski,

auf meinen Vorschlag in der Stadtverordnetenversammlung, am 28.04.2016, auf alle zentrenrelevanten Märkte bei der weiteren Entwicklung des Fachmarktzentrums zu verzichten, gab es noch keine schriftliche Reaktion der Stadt Eberswalde. Allerdings teilte bereits Frau Fellner in der Stadtverordnetenversammlung mit, dass der Kompromiss nicht ausreiche. Ähnlich äußerten Sie, sehr geehrter Herr Boginski, sich gegenüber der MOZ und am heutigen Vormittag mir gegenüber in einem kurzen persönlichen Gespräch. Aus diesem erfuhr ich auch, dass heute der städtische Bauausschuss tagt. Deshalb möchte ich Sie bitten, zu veranlassen, dass mein letzter und vierter Vorschlag, doch noch einen Kompromiss zu erzielen, den Mitgliedern des Bauausschusses heute Abend vorgelegt wird. Da die Stadt auch eine Reduzierung der Baufelder verlangt, schlage ich vor, dass nur noch die Fläche zwischen Roller und real, mit 3 Märkten von je 800 m<sup>2</sup>, bebaut wird, siehe Anlage Bebauungsplan. Als Sortimente schlage ich Lebensmittel (ALDI), Drogerie und Tiernahrung vor. Innenstadtrelevante Angebote entfielen damit ganz, der Kaufkraftabzug läge bei unter 1 % und die Verkaufsfläche wäre halbiert.

Sollte die Stadt Eberswalde, nach dem Abwägen aller Argumente, zu dem Schluss kommen, den angekündigten Kompromiss nicht mehr weiter zu verfolgen, so möchte ich Sie bitten, mir auch dies kurzfristig mitzuteilen.

Am 30.05.2016 gibt es einen Gesprächstermin mit Vertretern der METRO.

Da wir uns seit 2013 in der nachbargemeindlichen Abstimmung befinden, siehe angefügten Text, wäre es aus meiner Sicht sinnlos, weiter Zeit und Geld zu investieren, wenn eine Einigung aussichtslos bzw. von Seiten der Stadt nicht mehr gewollt ist.

gez. Uwe Schoknecht

Freundliche Grüße  
im Auftrag  
Petra Schaefer

---

Gemeinde Schorfheide  
Sekretariat Bürgermeister  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

Telefon: 03335 4534-12  
Email: p.schaefer@gemeinde-schorfheide.de  
Internet: www.gemeinde-schorfheide.de

Von der Gemeinde Schorfheide angegebene E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie dienen nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

## Fachmarktzentrum Finowfurt

Zum Fachmarktzentrum Finowfurt gab es ab 2013 folgende Abstimmungen:

- Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Entwurf des B-Planes vom 20.06.2013
- danach mehrere Gespräche zwischen Herrn Boginski und Herrn Schoknecht
- Termin beim Landkreis Barnim am 07.08.2013, Teilnehmer: Frau Meyer, Herr Brückner (LK Barnim), Frau Leuschner, Frau Pohl (Stadt Eberswalde), Frau Brandt, Frau Kreuzfeldt (Gemeinde Schorfheide), Inhalt des Termins: Hinweise des LK Barnim zur weiteren Verfahrensweise und Abstimmung zwischen den Kommunen, Hinweise dazu, welche Erwartungen an die Gemeinde Schorfheide gestellt werden, um nachzuweisen, dass durch geplante Erweiterung des FMZ keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Stadt zu erwarten sind, Gutachten gefordert, Büros sollen abgestimmt werden
- Anfrage der Märkischen Oderzeitung an die Stadt am 15.08.2013, welche Ergebnisse der Termin beim LK Barnim gebracht hat
- Antwort von Frau Fellner am 15.08.2013, dass es ein konstruktives Gespräch gewesen sei, in dem weitere Schritte vereinbart wurden
- Gemeinde schickt am 03.09.2013 Vorschlag von drei Gutachterbüros an die Stadt und fragt an, ob Einwände gegen ein oder mehrere Büros bestehen
- Stadt antwortet zu den Gutachtern am 11.09.2013, teilt mit, dass es zu Consilium Gesellschaft und Dr. Steinrox keine Bedenken gibt und benennt statt BBE die GMA
- Angebote wurden eingeholt und Consilium beauftragt
- Stellungnahme der Stadt zum vorliegenden Gutachten vom 19.03.2015 am 28.05.2015
- seitdem mehrere Termine mit der Stadt, mit dem Ergebnis eines vorliegenden Diskussionsvorschlages vom 03.12.2015 (von Gutachterin der Stadt und Gutachter der Gemeinde unterzeichnet)
- Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2016 mit Übergabe eines weiteren Kompromisses der Gemeinde Schorfheide, auch dieser, nach Hinweis von Frau Fellner, schwierig

### Fazit:

**Die Stadt hat der Gemeinde, trotz der zunächst ablehnenden Haltung gegenüber einer Entwicklung des FMZ, mitgeteilt, welche Erwartungen sie an die Gemeinde hat, um nachzuweisen, wie sich eine weitere Ansiedlung von Handel auf die Kaufkraft der Stadt auswirkt.**

**Es konnte aufgrund eines Gutachtens belegt werden, dass die Auswirkungen weitaus geringer sind, als von der Stadt befürchtet.**

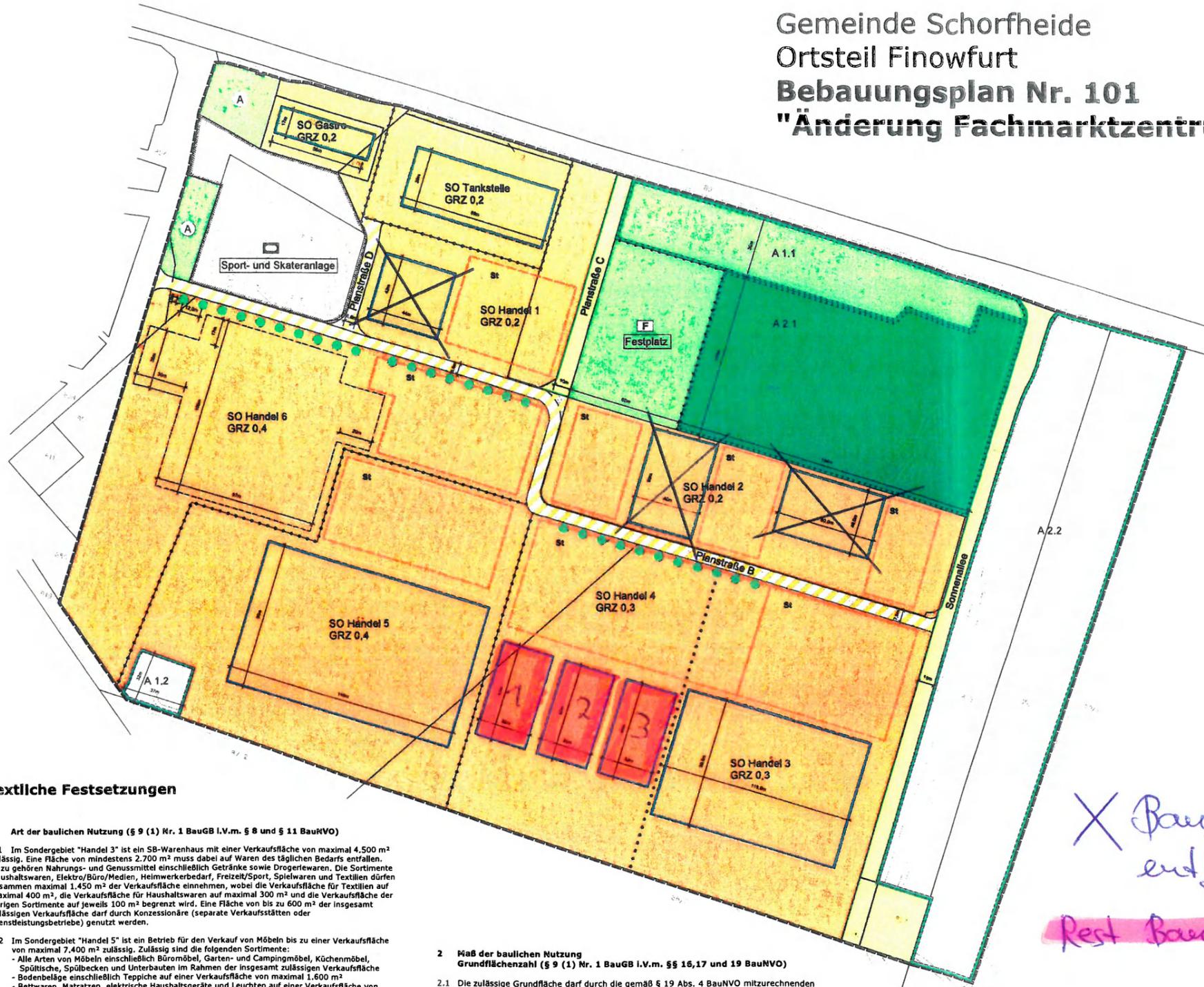
**Seit dem 03.12.2015 liegt ein Diskussionsvorschlag von beiden Gutachtern vor und mit dem Schreiben der Gemeinde vom 15.02.2016 ein Angebot zur anteiligen Abtretung von Gewerbe- und Grundsteuer an die Stadt.**

**In der Stadtverordnetenversammlung wurde ein weiterer Kompromiss angeboten, welcher von der Stadt ebenfalls als schwierig angesehen wird.**

### **Endvorschlag:**

**Nur noch 3 Baufelder á 800 m<sup>2</sup> zwischen Real und Roller (Aldi, Fressnapf, Drogerie) und kurzfristige Freigabe der Bebauung Aldi auf einem der drei Baufelder durch die Stadt.**

# Gemeinde Schorfheide Ortsteil Finowfurt Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum"



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)**
  - Im Sondergebiet "Handel 3" ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Fläche von mindestens 2.700 m<sup>2</sup> muss dabei auf Waren des täglichen Bedarfs entfallen. Dazu gehören Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Die Sortimente Haushaltswaren, Elektro/Büro/Medien, Heimwerkerbedarf, Freizeit/Sport, Spielwaren und Textilien dürfen zusammen maximal 1.450 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche einnehmen, wobei die Verkaufsfläche für Textilien auf maximal 400 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für Haushaltswaren auf maximal 300 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche der übrigen Sortimente auf jeweils 100 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Eine Fläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche darf durch Konzessionäre (separate Verkaufsstätten oder Dienstleistungsbetriebe) genutzt werden.
  - Im Sondergebiet "Handel 5" ist ein Betrieb für den Verkauf von Möbeln bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 7.400 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig sind die folgenden Sortimente:
    - Alle Arten von Möbeln einschließlich Büromöbel, Garten- und Campingmöbel, Küchenmöbel, Spülbecken, Spülbecken und Unterbauten im Rahmen der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche
    - Bodenbeläge einschließlich Teppiche auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup>
    - Bettwaren, Matratzen, elektrische Haushaltsgeräte und Leuchten auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>
    - Auf der übrigen Verkaufsfläche sind weitere Sortimente zulässig.
  - Im Sondergebiet "Handel 6" ist ein Betrieb für den Verkauf von gartenspezifischer Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 8.700 m<sup>2</sup> zulässig. Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 1.500 m<sup>2</sup> als überdachte oder nicht überdachte Verkaufsfläche im Freien realisiert werden. Es sind folgende Sortimente zulässig:
    - Bau- und Heimwerkerbedarf
    - Tapeten und Bodenbeläge (ohne Teppiche)
    - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
    - Kraftwagen und -zubehör
    - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
    - Blumen, Pflanzen und Saatgut
    - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
    - Elektrische Haushaltsgeräte
    - Geräte der Unterhaltungselektronik sowie Foto- und optische Erzeugnisse (bis max. 50 m<sup>2</sup>)
    - Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
  - In den Sondergebieten "Handel 1", "Handel 2" und "Handel 4" sind jeweils zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 800 m<sup>2</sup>
    - öffentliche Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die die Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich stören
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Vergnügungstätten
  - In dem Sondergebiet "Handel 1" gilt die textliche Festsetzung 1.4 mit der Maßgabe, dass öffentliche Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - Im Sondergebiet "Gastronomie" ist ein Gastronomiebetrieb mit Autoschalter zulässig. Der vorhandene Spielplatz ist als Nebenanlage zulässig.
  - Im Sondergebiet "Tankstelle" ist eine Tankstelle einschließlich folgender zugehöriger Nebenanlagen zulässig:
    - Autowaschanlage mit Autopflege
    - Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m<sup>2</sup>
    - nicht störende Gewerbebetriebe, die dem motorisierten Individualverkehr dienen und die Tankstellennutzung ergänzen

- Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen:
    - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie bspw. Einkaufswagenhaus, Fahrradabstellanlagen)
    - Anlieferungsstellen und Feuerwehrezufahrten
 wie folgt überschritten werden:
    - Im SO "Handel 1" bis zu einer GRZ von 0,4
    - Im SO "Handel 2" bis zu einer GRZ von 0,5
    - Im SO "Handel 3" bis zu einer GRZ von 0,8
    - Im SO "Handel 4" bis zu einer GRZ von 0,6
    - Im SO "Handel 5" bis zu einer GRZ von 0,8
    - Im SO "Handel 6" bis zu einer GRZ von 0,8
    - Im SO "Gastro" bis zu einer GRZ von 0,6
    - Im SO "Tankstelle" bis zu einer GRZ von 0,6
- Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
  - In der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nur Einrichtungen und Gebäude für den Freizeitsport wie Skate- und BMX-Anlagen sowie Sport- und Bolzplätze zulässig. Andere Nutzungen, die den vorgenannten Zweck nicht beeinträchtigen und in Grundfläche und Baumasste untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.
- Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
  - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fuß- und Radwege sind zulässig.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" sind temporäre bauliche Anlagen zulässig. Dauerhafte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung dienen und der Fläche untergeordnet sind.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind dauerhaft bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung dienen und der Fläche untergeordnet sind.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)**
  - Entlang der Planstraße B sind Bäume im Abstand von 12 Metern gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 Meter zur Anlage von Grundstückszufahrten sind zulässig.
  - Auf der A 1.1 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzliste 1 vorzunehmen.
  - Auf der mit A 1.2 gekennzeichneten Fläche ist eine standortgerechte Pflanzung mit gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen.
  - Dächer sind dauerhaft zu begrünen (Höhe der Substratschicht mindestens 8 cm). Dies gilt nicht für bauliche Anlagen und Einrichtungen auf dem Dach (z.B. Treppenträume, Technikräume) und für Dächer mit einer Dachfläche weniger als 50 m<sup>2</sup>.
  - Auf der Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern thermische Solaranlagen und / oder Photovoltaikanlagen mindestens 50 % der Dachfläche einnehmen.
  - Stellplatzflächen sind derart zu gliedern, dass auf je fünf Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
  - Auf der mit 2.1 gekennzeichneten Fläche sind im Zeitraum vom 15.07. bis 15.10. eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschnitte mit der Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen. An 5 Standorten sind 3-5 Findlinge einzubauen.
  - Auf der mit A 2.2 gekennzeichneten Fläche sind im Zeitraum vom 15.07. bis 15.10. eines Jahres mindestens eine und maximal zwei Wiesenschnitte mit Abfuhr des Schnittgutes vorzunehmen.

X Baufelder entfallen!  
Rest Baufelder 1, 2, 3  
Ablü, Fressnapf, Drogerie

## Textliche Festsetzungen

- Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**
  - Werbeanlagen an der Fassade dürfen einen Anteil von 15 % der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.
  - Je Betrieb sind je 2.000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Je freistehende Werbeanlage beträgt die Werbefläche je Ansichtfläche maximal 6 m<sup>2</sup>.
  - Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
  - Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind unzulässig.

## Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylusavellana	Haselnuss
Crataegusmonogyna	Einriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Rhamnusathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salixcaprea	Sal-Weide

## Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinusbetulus	Hainbuche
Corylusavellana	Haselnuss
Crataegusmonogyna	Einriffliger Weißdorn
Fagussylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnusathartica	Kreuzdorn
Pinussylvestris	Wald-Kiefer
Rosa canina	Hunds-Rose
Salixcaprea	Sal-Weide
Sorbustorminalis	Eisbeere
Tiliacordata	Winter-Linde
Tiliaplatyphyllos	Sommerlinde

## Pflanzliste 3

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feder-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Platanuspec.	Platane in Arten und Sorten
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbustorminalis	Eisbeere
Tiliacordata	Winter-Linde
Tiliaplatyphyllos	Sommerlinde

## Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone III A: verläuft östlich entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A

## Hinweise

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

## Geltungsbereich - Flurstücksnummern

85/1	618	826	828	818	833	690
694	817	819	821	823	824	825
827	829	832	603	605		

der Flur 10, Gemarkung Finowfurt

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. 108, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)**, Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 2)])

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
Bezeichnung siehe textliche Festsetzungen (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen z.B. Sport- und Skateranlage
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Privatstraße
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün
- Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Festsetzungen
- Flächen für Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise ohne Normcharakter
- Bemaßung
- Planunterlage
- Gebäude und bauliche Anlagen
  - Straße
  - Flurstücksnummer und -grenze
  - Böschung

## Gemeinde Schorfheide Ortsteil Finowfurt



## Bebauungsplan Nr. 101 "Änderung Fachmarktzentrum"



Lage des Plangebiet

Entwurf Januar 2015

Maßstab 1:1000



# Kopie

Ministerium  
für Infrastruktur  
und Landesplanung

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 60 07 52 | 14411 Potsdam

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Gemeinde Schorfheide  
Herrn Bürgermeister Uwe Schoknecht  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

**EINGEGANGEN**

**29. April 2016**

**- Bürgermeister -**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Fred Knopf  
Gesch.-Z.: GL5.23-0790/2012  
Tel.: 0335-60676-9936 (Neul)  
Fax: 0335-60676-9940 (Neul)  
fred.knopf@gl.berlin-brandenburg.de  
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Potsdam, 21. April 2016

## Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“, OT Finowfurt

Ihr Schreiben vom 22.02.2016

Sehr geehrter Herr Schoknecht,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22. Februar 2016, in dem Sie uns über den aktuellen Stand der Planung und das laufende kommunal-nachbarschaftliche Abstimmungsverfahren mit der Stadt Eberswalde informieren.

Sowohl die aktuellen Angaben zur Größendimensionierung und Angebotsstruktur, als auch die uns bisher nicht bekannte Potenzialanalyse, das Verträglichkeitsgutachten sowie die von der Stadt Eberswalde beauftragte Auswirkungsanalyse haben es erforderlich gemacht, unsere raumordnerischen Beurteilungen der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ aus den Jahren 2012 und 2013 nochmals zu überprüfen.

Bewertungsgrundlage bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungen für bestehende großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht raumverträglichen Standorten (hier: außerhalb eines Zentralen Ortes) ist Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B, wonach die genehmigten Verkaufsflächen sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht werden dürfen. Entgegen unserer damaligen Beurteilung ist gemäß der Begründung zu Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B als Bewertungsbasis dabei nicht auf die bauplanungsrechtlich zulässige, sondern nur die bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche abzustellen. Eine vergleichbare Anwendung ist in ähnlichen Fällen von Planänderungen in den letzten Jahren regelmäßig erfolgt.

Somit können die vorhandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in ihren bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsgrößen in den neuen Bebauungsplan Nr. 101 übernommen werden. Bei der hier vorliegenden Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sind die geplanten Erweiterungen des vorhandenen Bau- und Gartencenters und des Möbelmarktes mit Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B nicht vereinbar. In diesem Zusammenhang hat uns das Bauordnungsamt des Landkreises Barnim bestätigt, dass die in der Planbegründung als realisiert genannten Verkaufsflächen den tatsächlich bauordnungsrechtlich genehmigten Flächen entsprechen.

### Dienststelle

ALSAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam  
GL 4 03046 Cottbus  
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
Gulbener Straße 24  
Müllroser Chaussee 54

### Telefon

0331-666-8701  
0355-494924-51  
0335-60676-9931

### Fax

0331-666-8703  
0355-494924-99  
0335-60676-9940

### ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606  
Bus 16  
Tram 3, 4, Bus 981

Nicht großflächige Fachmärkte unterliegen vom Grundsatz her zunächst einmal nicht der raumordnerischen Steuerung des LEP B-B. Die Planung von sechs zusätzlichen Fachmärkten mit jeweils bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in diesem Fall in ihrer Agglomerationswirkung jedoch als Unterlaufen der raumordnerisch intendierten Steuerung zu bewerten.

Dies liegt daran, dass die Gemeinde Schorfheide die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zwar zu gewährleisten hat. Die über den Grundbedarf hinaus gehenden gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sind jedoch gemäß den Festlegungen des LEP B-B in den Mittelzentren zu konzentrieren.

Auf der Basis dieser grundsätzlichen raumordnerischen Funktionszuweisungen sollten sie das kommunal-nachbarschaftliche Abstimmungsverfahren mit der Stadt Eberswalde weiterführen. Hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen der mittelzentralen Versorgungsfunktionen, die in der Ihnen bekannten Auswirkungsanalyse der Stadt Eberswalde vom September 2013 dargelegt wurde, könnte der raumordnerische Vertrag von 2002 zwischen Eberswalde und der damaligen Gemeinde Finowfurt, in dem die Erweiterung eines Bestandsbetriebes mit einem „Moratorium“ für zusätzliche großflächige Einzelhandelseinrichtungen verknüpft wurde, weiterhin eine Vorbildwirkung haben.

In diesem Zusammenhang möchten wir ein gemeinsames Gespräch mit der Stadt Eberswalde anregen, zu dem wir Sie gerne in die GL einladen.

Da uns auch der Bürgermeister der Stadt Eberswalde über die laufende kommunal-nachbarschaftliche Abstimmung informiert hat, erhält er eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Drews