



Paul-Wunderlich-Haus • Am Markt 1 • 16225 Eberswalde

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

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Schorfheide, OT Finowfurt
Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“
Anschreiben vom 28. Juli 2017 / Entwurf vom 22. Juni 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir. Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden nachstehende Hinweise gegeben. Die bereits gegebenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.07.2013 bleiben bestehen, wenn diese nicht bereits berücksichtigt worden oder aufgrund der Änderung nicht mehr zutreffend sind.

fachbehördliche Stellungnahme

1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

1.1.1 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartnerin ist Frau Klemann, Tel. 03334 214-1531

Einwendung:

Vom Bauvorhaben auf der Gewerbefläche GE 2 sind Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten betroffen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten verboten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt dieses Verbot bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nur

Der Landrat

Strukturentwicklungs- und
Bauordnungsamt

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Rita Pellack
Raum D.316.0.1
Telefon 03334 214 1862
Telefax 03334 214 2862
1862@kvbarnim.de

29. August 2017

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TöB-2017-190



Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

dann nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Dazu sind Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkung) als CEF Maßnahmen (im Umweltbericht A4.1 und A4.2 Herrichtung und Pflege von Ersatzlebensräumen für die Heidelerche) vor Baubeginn erforderlich.

Rechtsgrundlage

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

§ 44 Abs. 5 BNatSchG

Möglichkeit der Überwindung:

- a) Diese Maßnahmen müssen in ihrem vollen Wortlaut und mit den im Umweltbericht zu findenden Beschreibungen zur Pflege als textliche Festsetzung in den B-Plan übernommen werden. Sollte hier der bodenrechtliche Bezug (z.B. für die zeitlichen Vorgaben) fehlen, sind die Maßnahmen anderweitig abzusichern. Die externe Maßnahme A4.2 ist ebenfalls darzustellen und entsprechend zu sichern. Die Eignung der Fläche ist darzulegen.
- b) Beantragung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG, wenn die CEF-Maßnahmen nicht abgesichert werden können.

1.1.2 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kylau, Tel. 03334 214-1519

1.1.2.1 Einwendung

Das Vorhaben liegt teilweise (siehe Anlage) in der Zone III A des Wasserwerkes Eberswalde Finow. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sind deshalb die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Entsprechend Schutzgebietsverordnung Eberswalde (Finow) vom 09.10.2012, § 4 Punkt 16, ist die Ausweisung von neu geplanten Baugebieten in der Zone III A verboten. Daher ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der ehemaligen Grünfläche (rechtskräftiger FNP) unzulässig (siehe auch Stellungnahme zur FNP-Änderung).

Rechtsgrundlage

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 09.10.2012, § 4 Punkt 15 und 16

Möglichkeiten der Überwindung

Die Neufestsetzung eines Gewerbegebietes GE 2 in der Zone III A des Wasserwerkes Eberswalde (Finow) ist zurückzunehmen bis auf die bisherige Festsetzung Sondergebiet.

1.1.2.2 Einwendung

Aufgrund der Änderung eines bestehenden Baugebietes (bisher Sondergebiet, neu Gewerbegebiet) kann der geplanten Bebauung auf der verbleibenden Teilfläche GE 2 zugestimmt werden, wenn die mit der Versiegelung verbundene Verringerung

der Grundwasserdargebotsmenge durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird.

Rechtsgrundlage

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 09.10.2012, § 4 Punkt 16

Möglichkeiten der Überwindung

Da eine Versickerung im Wasserschutzgebiet aufgrund der stofflichen Belastung nur eingeschränkt möglich ist, ist durch das Anlegen einer Versickerungsfläche/ Retentionsfläche außerhalb des Schutzgebietes entweder auf oder unmittelbar neben dem B-Plan-Gelände der geforderte Ausgleich zu schaffen. Favorisiert wird aus Sicht der Wasserbehörde das Gemeindegrundstück der Flur 10, Flurstück 87/2, da hier die technische Umsetzbarkeit eines Notablasses aus dem zukünftigen Regenrückhaltebecken des Fachmarktzentruns gegeben ist.

Kann die Verringerung der Grundwasserdargebotsmenge nicht ausgeglichen werden, muss zwingend eine Reduzierung der zu versiegelten Flächen erfolgen.

1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

1.2.1 Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt

Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Pellack, Tel. 03334 214-1862

Im OT Finowfurt vollzog sich bereits in den neunziger Jahren die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels auf der Grundlage eines Bauleitplans, obwohl keinerlei raumordnerischen Voraussetzungen dafür bestanden. Die aus dieser Entwicklung entstandenen Standortnachteile für das Mittelzentrum Eberswalde sollte ein raumordnerischer Vertrag (2002) mindern und teilweise ausgleichen. Ferner wurden weitere Bauleitplanverfahren für diesen Standort durchgeführt.

Eine neue Überplanung des gesamten Gebietes soll nun eine planungsrechtliche Eindeutigkeit herstellen. Dazu gab es bereits im Juni 2013 einen Vorentwurf, nun liegt erneut ein veränderter Entwurf vor. Dieser beinhaltet gemäß Begründung u.a. auch die Rücknahme von bislang nicht ausgenutzten Baurechten und die Änderung von Sondergebiets- in Gewerbeflächen.

Die Aussage zu den Sondergebietsflächen in der Begründung auf Seite 3 zur Ergänzung weiterer Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Großflächigkeit wird in der Regel bei einer Geschoßfläche von 1200 m² erreicht (§ 11 Abs. 3 BauNVO), festgesetzt sind jeweils 1250 m² Geschossfläche. Die Vermutungsregel zur Großflächigkeit gilt auch bei geringfügiger Überschreitung der Geschoßfläche gem. Kommentar zum § 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Darüber hinaus ist der großflächige Einzelhandel mit den vorhandenen Märkten, wie Bau-, Möbelmarkt und SB-Kaufhaus, bereits vorhanden, der nun noch erweitert werden soll. Obwohl für die gesamte Ansiedlung ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1991 die Grundlage bildet, sollte die Gemeinde Schorfheide sich bei der Überarbeitung der

Planung an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg halten. Auch die Gemeinsame Landesplanung forderte die Gemeinde bereits in der frühzeitigen Beteiligung 2013 dazu auf, um die zentralörtliche Einstufung des Mittelzentrums Eberswalde nicht weiterhin und noch zusätzlich zu beeinträchtigen.

„Die übrigen bisher als Sondergebiet vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt, in denen Einzelhandel – mit wenigen Ausnahmen – unzulässig ist.“ Diese Aussage ist ebenfalls nicht zu verstehen. Gemäß neu geplanten Festsetzungen für die Gewerbegebiete sind in diesen und auch im Mischgebiet je Betrieb eine Verkaufsfläche mit 100 m² Größe ausnahmsweise zulässig. Damit kann nicht von einer „Unzulässigkeit des Einzelhandels“ gesprochen werden. Im Gegenteil, hier ist nicht kalkulierbar, wieviel m² Einzelhandelsflächen noch realisierbar wären. Darüber hinaus sind die Festsetzungen der Punkte 1.7 bis 1.10 nicht eindeutig formuliert und daher zu konkretisieren.

Die unter Punkt 2.5 beschriebenen Eigentumsverhältnisse in der Begründung sind nicht korrekt, da in der Abb. 5 vier verschiedene Graustufen Verwendung fanden, aber nur drei davon erklärt wurden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide stellt für die Hälfte des geplanten Gewerbegebietes GE 2 eine Grünfläche dar. Die Begründung dazu (Punkt 3.3) trifft die Aussage: „Diese Darstellung ist bestandsgemäß bzw. folgt der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung.“, was jedoch nicht so erkannt werden kann. Die geplante Grünfläche im BP ist deutlich geringer als im FNP. Dies bedarf einer geänderten Aussage.

Die einzelnen Festsetzungen zu den nicht zentren- und zentrenrelevanten Sortimenten sind bei Beibehaltung der Darstellungen im Bebauungsplan in Planzeichnung sowie Begründung mit den Nummern der Warenzeichen zu ergänzen. Das ist für die Eindeutigkeit der Festsetzungen erforderlich.

In der gesamten Begründung wird immer wieder erwähnt, dass es sich bei der weiteren Ansiedlung vom Einzelhandel um voneinander wirtschaftlich unabhängige Betriebe handelt, die von verschiedenen Eigentümern betrieben werden. In einem solchen Sachverhalt stellte das Bundesverwaltungsgericht im Jahre 2011 fest: „Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.“

Von den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen bereits erhebliche raumordnerische Wirkungen aus. Solche regional bedeutsamen Einzelhandelsstandorte sind daher lt. LEP B-B nur in zentralen Orten zulässig. Die nun geplante Erweiterung würde diese negativen raumordnerischen Wirkungen in unzulässiger Weise noch verstärken. Daher ist eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht begründbar und kann durch den Landkreis Barnim keine Unterstützung finden.

Einige Hinweise werden zum Ausbau des Breitbandnetzes für die spätere Ausführung des Bebauungsplanes gegeben:

Das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) ist seit dem 10. November 2016 rechtskräftig. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte.

Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen.

Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln besteht.

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).

Untere Bauaufsichtsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Wiese, Tel. 03334 214-1362

Die Aktualität der Rechtsgrundlagen ist vor Satzungsfassung zu überprüfen. Das BauGB und auch das BNatSchG haben sich in 2017 geändert.

Für eine konkrete Verortung der Bauflächen und Baufenster sollte in der Planzeichnung die Vermaßung ergänzt werden.

Es wird empfohlen, auch in der Festsetzung 1.1 analog den folgenden SO-Ausweisungen die Gewichtung/maximale VK der zentrenrelevanten Sortimente und der nicht zentrenrelevanten Sortimente festzuschreiben.

Im SO Handel 4 soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Die Verkaufsfläche ist auf 800 m² und die Geschossfläche auf 1.250 m² beschränkt. Demzufolge wäre ein Markt mit diese Werte überschreitende Flächengröße in diesem Sondergebiet nicht genehmigungsfähig. Die Erteilung einer Befreiung würde abgelehnt werden. Auch wäre eine schrittweise Erweiterung des Marktes über 800 m² VK nicht zulässig.

Im Übrigen ist unklar, warum die Geschossfläche auf 1.250 m² festgesetzt wird. Die bisherige Rechtsprechung geht von großflächigem Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche aus. Auch wird in der Begründung argumentiert, dass kaum noch Lagerhaltung stattfindet, da diese in den Verkaufsraum verlagert wird. Unter diesem Aspekt ist nicht nachvollziehbar, warum die Geschossfläche den bisher üblichen Maximalwert von 1.200 m² überschreiten sollte.

Gemäß Einzelhandelserlass 2014 kann bei der vorliegenden Planung eine Agglomeration oder sogar das Vorliegen eines Einkaufszentrums nicht ausgeschlossen werden. Nach der Rechtsprechung muss nun keine

„Funktionseinheit“ mehr vorliegen. Es genügt, wenn der Endverbraucher die Ansammlung der Einzelhandelsbetriebe als aufeinander bezogen wahrnimmt. Dies dürfte sich aus den gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen und den u.U. geringen Abständen der Zugänge zu den Gebäuden ergeben.

1.2.2 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartnerin ist Frau Klemann, Tel. 03334 214-1531

Die an der B167 und an der Sonnenallee vorhandenen Pflanzungen (Linden) sind von der UNB angeordnete Ersatzpflanzungen aus verschiedenen Verfahren und unterliegen als solche ebenso wie die älteren Bäume dem Verbot der Beseitigung nach Barnimer Baumschutz-Verordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 BarBaumSchV).

1.2.2.1 Umweltbericht,

Punkt 6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Bauzeitenregelung V2 ist nicht für die Sondergebietsflächen, sondern insbesondere auch für die Gewerbefläche GE 1 und 2 festzulegen, da dort die Brutreviere der Heidelerche bestehen.

Baumfällungen und Gehölzentnahmen sollten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, was als weitere Vermeidungsmaßnahme festgelegt werden sollte.

Punkt 7 Ausgleichsmaßnahmen

In diesem Abschnitt sind CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst, was die Relevanz der einzelnen Maßnahmen nicht klar erkennen lässt. CEF-Maßnahmen sind zwingend erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen unterliegen grundsätzlich der Abwägung im Rahmen der Eingriffsregelung.

Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3

Sowohl für die Straßenbaumpflanzungen als auch für die Pflanzungen auf den Kfz-Stellflächen ist die Beschaffenheit der Baumscheiben von entscheidender Bedeutung für das Überleben der Pflanzungen. Die Baumscheiben müssen für einen Baum mindestens 4 m² groß sein (nach Abzug der Betonstützen für Borde) und ausschließlich mit geeignetem Boden als Pflanzsubstrat verfüllt werden. Die Erfahrung mit abgestorbenen Bäumen lehrt, dass häufig nicht einmal 1 m² verbleibt und die Pflanzgruben dann auch noch mit Recyclingmaterial vom Straßenbau verfüllt wurden. Daher sollten die Festsetzungen um die folgende Formulierung ergänzt werden: Die Baumscheiben müssen mindestens 4 m² groß sein (nach Abzug der Borde) und ausschließlich mit Boden verfüllt werden.

CEF-Maßnahme A4.1 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzungen sind (neben dem Beginn von zwei Vegetationsperioden vor den Eingriffen auf den Flächen G1 und G2) um eine Regelung zu ergänzen, die den Zeitraum der Pflege festlegt (20 Jahre). Nur so kann die Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Heidelerche sichergestellt werden.

Der Vorschlag für die textliche Festsetzung im B-Plan ist hier zu knapp gefasst. Sowohl die Pflegemaßnahmen selbst als auch die Zeiten sind auch bei fehlendem bodenrechtlichen Bezug verbindlich abzusichern.

CEF-Maßnahme A4.2

Die Eignung der Fläche ist noch nicht abschließend geklärt, da ein Konzept für die Entwicklung der Ausgleichsfläche an der ehemaligen Heeresbäckerei noch fehlt. Hier sollte vor Inkrafttreten des B-Plans eine Abstimmung mit UNB und Gemeinde erfolgen. Die Sicherung einer externen, außerhalb des B-Plans liegenden, Fläche ist erforderlich, um die Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Heidelerche zu gewährleisten. Der Nachweis der verfügbaren bzw. zugeordneten Entsiegelungsfläche ist konkret zu führen, bevor der B-Plan diesbezüglich in Kraft gesetzt werden könnte.

1.2.2.2 Bebauungsplan (BP)

Textliche Festsetzungen Punkt 5 Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 5.3 und 5.4 lassen den Bezug zum Umweltbericht und seinen Festlegungen A2 und A3 nicht erkennen. Das sollte ergänzt werden.

Bei der Festsetzung 5.3 fehlt die Anzahl der Bäume. Die Festlegungen zu den Baumscheiben sind zu ergänzen (siehe oben zu A2 und A3).

Die Festsetzung 5.5 ist entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht und entsprechend den Ausführungen zu A 4.1 (s.o.) zu ergänzen. Da die Maßnahme als CEF-Maßnahme wirken soll, ist der Beginn der Pflegemaßnahmen zwei Vegetationsperioden vor dem Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen.

1.2.3 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kylau, Tel. 03334 214-1519

Die Aussagen zur Schutzgebietszone und Ausgrenzung zum Wasserschutzgebiet (WSG) sind falsch (siehe Anlage). Es handelt sich um die Schutzzone III A.

Bei der Festsetzung des reduzierten Gewerbegebietes in der Wasserschutzzone III A ist darauf zu achten, dass Gewerbebetriebe mit einem hohen Gefährdungspotential für das Grundwasser (z.B. bei der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) auszuschließen sind.

Bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes sind insbesondere verboten: Tiefbohrungen, vertikale geothermische Anlagen, Versickern von Niederschlagswasser, ausgenommen großflächiges Versickern über die belebte Bodenzone, Anwendung von Auftaumitteln, Durchführung von Volksfesten und Großveranstaltungen (beispielhafte Aufzählung).

Die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist nach § 71 BbgWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Schmutzwasserleitungen sind nach der DWA A 142 zu planen. Straßenbauvorhaben im WSG sind gesondert bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.2.4 Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)

Ansprechpartnerin ist Frau Richter, Tel. 03334 214-1500

Laut § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Überlassungspflicht von Abfällen gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend § 9 der

derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

1.2.5 Untere Straßenverkehrsbehörde

Ansprechpartnerin ist Frau Krampitz, Tel. 03334 214-1498

Die Planstraße C ist mit einer ausreichenden Breite für den Begegnungsfall LKW/LKW geplant. Da sie auch als Entlastung des Schöpfungurter Ring dienen soll, ist mit regem Fahrzeugverkehr zu rechnen. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen Bedenken zur geplanten Anbindung der Planstraße C an die B 167.

Die Knotenpunkte B167/ Schöpfungurter Ring und B167/ Sonnenallee sind durch Lichtsignalanlagen (LSA) geregelt. Der geplante Knotenpunkt B167/ Planstraße C würde sich genau zwischen den beiden LSA-geregelten Knoten befinden. Die Anbindung der Planstraße C müsste mittels verkehrstechnischer Untersuchung betrachtet werden, um eine geeignete Lösung für die Anbindung zu finden. Eine weitere LSA wird nicht befürwortet.

1.2.6 Katasterbehörde

Ansprechpartner ist Herr Bielicke, Tel. 03334 214-1952

Auf der Planunterlage wurden veraltete und aktuelle Daten des Liegenschaftskatasters für den Geltungsbereich vermischt. In der Begründung Seite 2 und innerhalb des Geltungsbereiches der Planzeichnung wurden diese richtig angegeben. Hier ist eine Korrektur erforderlich. Es wird empfohlen, den aktuellen Stand einzuarbeiten. Die Flurstücke 821 und 823 der Gemarkung Finowfurt, Flur 10 existieren nicht mehr.

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes und des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

Nicht nur die räumliche Zuordnung des großflächigen Einzelhandels, sondern auch raumbedeutsame Einzelhandelsagglomerationen nach dem zentralörtlichen Gliederungssystem sollen eine raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels gewährleisten.

Aus der Sicht des Landkreises Barnim ist für die Gemeinde Schorfheide die verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bereits als gesichert anzusehen. Eine ausreichende Begründung für einen zusätzlich notwendigen Bedarf für die Versorgung der Gemeinde Schorfheide liegt nicht vor. Da jede weitere Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben die schon vorhandene Großflächigkeit erweitert und verstärkt, sollte die Gemeinde hinsichtlich der verfügbaren Flächen eine Lösung finden, die sowohl von der Gemeinde als auch von der Stadt Eberswalde im Interesse der gesamten Region mitgetragen werden kann.

Ferner wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass benachbarte Gemeinden nicht nur das Recht haben, die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes zu überprüfen, sondern auch gegen eine erteilte Baugenehmigung selbst vorgehen können, wenn der BP im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB nicht mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt ist.

Der vorgelegte Entwurf kann aus v.g. Gründen vom LK Barnim nicht befürwortet werden, was insbesondere deshalb bedauerlich ist, weil die durch den Landkreis initiierte Verständigung mit der Stadt Eberswalde nicht zu einer Lösung der Konflikte beitragen konnte.

Darüber hinaus ist das geplante festgesetzte Gewerbegebiet GE 2 auf Grund der rechtskräftigen Zone III A des Wasserwerkes Eberswalde Finow zu reduzieren, da eine Neudarstellung von Baugebieten in dieser Zone nicht zulässig ist. Demzufolge und aus o.g. Gründen wäre anzuraten, die Sondergebietsfestsetzungen Handel 3 und 4 durch Gewerbegebiete zu ersetzen und den verbleibenden Teil des GE 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um den dafür angenommenen Bedarf abzudecken.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Christiane Meyer
Sachgebietsleiterin Strukturentwicklung

Anlagen: Liegenschaftskarte zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes
Eberswalde (Finow)

Kopien: Gemeinde Schorfheide, Stadt Eberswalde, GL 5, Amt 61/SG 1

