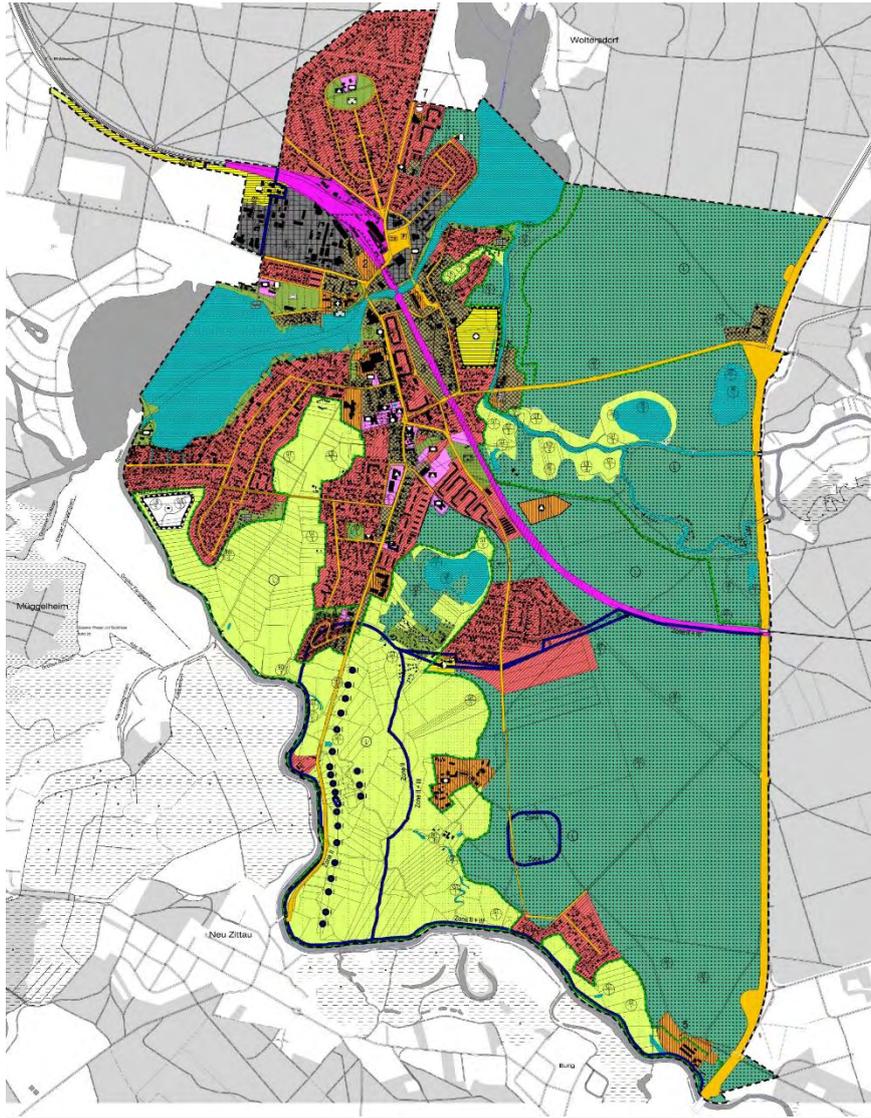




# STADT ERKNER

---



## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

---

Planbegründung  
Stand Entwurf

## GEGENSTAND DER 4. ÄNDERUNG:

- Teilbereich 1: „Gewerbegebiet Berliner Straße“**  
Änderung von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche
- Teilbereich 2: „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“**  
Änderung von Gemischter Baufläche in Sonderbaufläche
- Teilbereich 3: „Ernst-Thämann-Straße –Ost-„**  
Änderung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche
- Teilbereich 4: „Am Schützenwäldchen / Neu Zittauer Straße“**  
Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für Gemeinbedarf
- ehemaliger*  
Teilbereich 5: „Jägerbude“ (wurde aus der 4. Änderung des FNP herausgenommen und als 5. Änderung des FNP separat behandelt)  
Änderung von Wald in Sonderbaufläche und Grünfläche
- ehemaliger*  
Teilbereich 6: „Stadttor – Süd“ (die Änderung des Teilbereichs wurde aufgrund der geringen Flächengröße als nicht erforderlich eingestuft)  
Änderung von Gemischter Baufläche in Sonderbaufläche
- Teilbereich 7: „Am Reiherhorst“**  
Änderung von Fläche für Versorgungsanlagen in Wohnbaufläche
- Teilbereich 8: „City-Center Erkner“**  
Änderung von Gemischter Baufläche in Sonderbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf
- Teilbereich 9: „Eichhörnchenweg / Gerhart-Hauptmann-Straße“**  
Änderung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche
- Teilbereich 10: „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“**  
Änderung von Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf
- Teilbereich 11: „Photovoltaikanlage Deponiefläche“**  
Änderung von Fläche für Versorgungsanlagen in Sonderbaufläche Solarenergie

---

**Auftraggeber:** Stadt ERKNER  
Friedrichstr. 6-8  
15537 Erkner

**Auftragnehmer:** Horstmann+Hoffmann  
Architektur+Stadtplanung  
Alte Poststraße 1  
57258 Freudenberg

## INHALTSVERZEICHNIS :

<b>Planbegründung</b>	<b>Seite</b>
1.0 Vorbemerkungen	4
1.1 Bezug zur Raumordnung und Landesplanung	6
1.2 Umweltprüfung unter gesamtstädtischer Bewertung	6
2.0 Darstellung und Begründung der 4. Änderung	8
2.1 Teilbereich 1 „Gewerbegebiet Berliner Straße“	8
2.1.1 Begründung	8
2.1.2 Grundzüge der Umweltprüfung	11
2.2 Teilbereich 2 „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum	13
2.2.1 Begründung	13
2.2.2 Grundzüge der Umweltprüfung	16
2.3 Teilbereich 3 „Ernst-Thälmann-Straße Ost“	16
2.3.1 Begründung	16
2.3.2 Grundzüge der Umweltprüfung	19
2.4 Teilbereich 4 „Am Schützenwäldchen / Neu Zittauer Straße“	20
2.4.1 Begründung	20
2.4.2 Grundzüge der Umweltprüfung	23
2.5 Teilbereich 5 „Jägerbude“	24
2.6 Teilbereich 6 „Stadtter Süd“	24
2.7 Teilbereich 7 „Am Reiherhorst“	24
2.7.1 Begründung	24
2.7.2 Grundzüge der Umweltprüfung	25
2.8 Teilbereich 8 „City Center Erkner“	27
2.8.1 Begründung	27
2.8.2 Grundzüge der Umweltprüfung	30
2.9 Teilbereich 9 „Eichhörnchenweg/Gerhart-Hauptmann-Str.“	31
2.9.1 Begründung	31
2.9.2 Grundzüge der Umweltprüfung	33
2.10 Teilbereich 10 „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Str.“	34
2.10.1 Begründung	34
2.10.2 Grundzüge der Umweltprüfung	36
2.11 Teilbereich 11 „Photovoltaikanlage Deponiefläche“	36
2.11.1 Begründung	36
2.11.2 Grundzüge der Umweltprüfung	38

## Planbegründung

### 1.0 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner ist seit dem 19. Januar 2000 wirksam. Seither hat es drei rechtsgültige Änderungen gegeben, so dass es sich nunmehr um die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkner handelt. Die dritte Änderung wurde am 29. 05. 2010 wirksam. Seither haben sich eine ganze Reihe städtebaulicher Veränderungen und Änderungsabsichten im Stadtgebiet ergeben, die nunmehr im Rahmen der 4. Änderung zusammengefasst und in der Zusammenschau der insgesamt 11 Teilbereiche zu entsprechenden Änderungen bzw. Anpassungen des Flächennutzungsplans führen sollen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Erkner und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sonstiger übergeordneter Planungsebenen in ihren Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan ist damit Ausdruck, der Art und Weise, wie die Stadt auf erkennbare städtebauliche Anforderungen reagieren will.

Gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne (BP) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans sind also im Regelfall die notwendige Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung.

Dementsprechend muss der Flächennutzungsplan im Regelfall geändert werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der von den Flächennutzungsplan-Darstellungen abweicht. Der Flächennutzungsplan kann parallel zum Bebauungsplan geändert werden. In jedem Fall aber kann der Bebauungsplan erst in Kraft treten, wenn der Flächennutzungsplan zuvor geändert worden ist. In den Fällen, in denen der Flächennutzungsplan nicht fristgerecht zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan geändert ist, kann der Bebauungsplan nur in Kraft gesetzt werden, wenn er durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt wurde.

§ 13a Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch stellt vor diesem Hintergrund jedoch eine Abweichung von diesem Regelfall dar. Danach kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegen bei den zu bearbeitenden 11 Teilbereichen je unterschiedliche Ausgangslagen vor.

Es handelt sich dabei in einigen Fällen um ein nachgeholtes Änderungsverfahren, da die Bebauungspläne sich noch im Aufstellungsverfahren befinden oder bereits einen Satzungsbeschluss aufweisen, jedoch noch nicht in Kraft gesetzt worden sind. Dies betrifft die Teilbereiche 1, 4 und 10.

Die Teilbereiche 2 und 9 werden bzw. wurden im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Insofern erfährt der Flächennutzungsplan in diesen Fällen im Wege der Berichtigung jeweils eine Anpassung.

Der Teilbereich 3 erfasst zwei Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden bzw. werden. In den Verfahren wurde die Forderung erhoben, nicht nur die kleinen Plangebietsflächen der Bebauungspläne zu betrachten und sogenannte „Briefmarkenänderungen“ am Flächennutzungsplan durchzuführen sondern den zusammenhängenden Stadtraum insgesamt in die Änderung einzubeziehen.

Die Teilbereiche 6 und 8 sind bereits in Kraft getreten. Die zu ändernden Flächen haben jedoch nur ein sehr geringes Gewicht, so dass die jeweiligen Bebauungspläne noch als vom Entwicklungsgebot gedeckt gelten konnten. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der 4. Änderung an diesen Stellen angepasst werden.

Der Teilbereich 5 umfasst Flächen die sich zurzeit im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans befinden. Insofern wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Teilbereiche 7 und 11 stellen Flächen dar, die perspektivisch entwickelt werden sollen, ohne dass bisher über verbindliche Bauleitplanung nachgedacht wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.12.2022 den Eröffnungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Folgenden werden die Änderungsteilflächen dargestellt, die Änderungen begründet und –ausgehend von der bereits in den Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Umweltprüfungen in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen in den gesamtstädtischen Kontext gestellt.

## 1.1 Bezug zur Raumordnung und Landesplanung

Seit dem 13.05.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft, der den bis dato gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat.

Im Zentrale-Orte-System, das der LEP HR festlegt, ist der Stadt Erkner im raumordnerischen Ziel 2.9 die Funktion eines Mittelzentrums übertragen worden.

Gemäß Ziel 4.5 wird der Stadt gleichzeitig ein Gestaltungsraum Siedlung zugewiesen. Die zu ändernden Flächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkner befinden sich zum größten Teil innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die einzigen Ausnahmen stellen die Teilbereiche 5 und 11 dar. Zum einen ist der periphere Bereich Jägerbude betroffen, der aufgrund seiner Funktion als Wasserwanderstützpunkt an der Spree alleine von seiner Funktion her bereits einen Sonderstatus aufweist. Zum zweiten handelt es sich um den Teilbereich 11, in dem auf der ehemaligen Hausmülldeponie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden soll.

## 1.2 Umweltprüfung unter gesamtstädtischer Bewertung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung (BauGB § 2 a), den Inhalt regelt die Anlage zum Baugesetzbuch (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2).

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung bezieht sich darauf, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Des Weiteren ist im Bebauungsplan das Monitoring festzulegen. Dabei sind die Gemeinden nach § 4c Baugesetzbuch verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst. Das Überwachungskonzept ist im Umweltbericht darzustellen (Nr. 3 b der Anlage1 zum BauGB).

Weitere Rechtsetzungen folgen aus den jeweils aktuellen Fassungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bundesraumordnungsgesetzes (BROG) sowie den Landesvorschriften: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Wo erforderlich, werden sie bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt und ihre spezifischen und planungsrelevanten Zielsetzungen werden beschrieben und ggf. erläutert.

In den meisten Teilbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden oder wurden Bebauungspläne aufgestellt. Die in diesen Zusammenhängen erstellten Umweltberichte sind als gemeinsame Umweltberichte von den jeweiligen Bebauungsplänen mit den zugehörigen Teilbereichen der 4. FNP-Änderung zu verstehen. Gleichwohl werden in dieser Begründung die entscheidenden Aussagen der Umweltberichte aufgegriffen und in Kurzform wiedergegeben.

## **2. Darstellung und Begründung der 4. Änderung**

### **2.1 Teilbereich 1: „Gewerbegebiet Berliner Straße“**

#### **2.1.1 Begründung**

Die Gemeinde Erkner hat bereits im Jahre 1993 den Bebauungsplan Nr. 4/1 „Gewerbegebiet Berliner Straße“ aufgestellt und in der Folge das geplante Gewerbegebiet systematisch und plangemäß entwickelt. Lediglich der östliche Teil des Plangebiets, der im Eigentum der damaligen Plasta Erkner GmbH steht, ist von dieser systematischen Entwicklung nicht erfasst gewesen. Nach der späteren Umstrukturierung der Firma Plasta Erkner GmbH, der Veräußerung der Chemiesparte einschließlich der chemischen Produktionsanlagen zunächst an die schwedische Firma Dynea, sollte auch dieser östliche Teil des Plangebietes, nunmehr als Bebauungsplan Nr. 4 Teil 2 sowie zusätzliche Teilflächen aus dem ehemaligen Besitz der Plasta entwickelt werden. Die Planung sah vor, Freizeitnutzung, Handel und Dienstleistungen anzusiedeln sowie daran nördlich anschließend abgestuft geeignete gewerbliche Nutzungen im Einklang mit den bestehenbleibenden chemischen Produktionsanlagen zu entwickeln.

Dementsprechend wurde in den Jahren 1997 bis 2000 für diesen Bereich ein weiterer, eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, der in wesentlichen Teilen ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen mit Freizeithandelseinrichtungen festgesetzt hat. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner wurde damals im Parallelverfahren ebenfalls geändert und die erforderlichen Flächen wurden von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 4 Teil 2 der Stadt Erkner „Gewerbegebiet Berliner Straße / Sondergebiet Freizeit- und Freizeithandelszentrum“ trat am 26. 04. 2001 in Kraft.

Die städtebauliche Entwicklung in den Folgejahren hat gezeigt, dass der ambitionierte Versuch, eine bestimmte Sparte von Handel- und Dienstleistungen auf dem ehemaligen industriellen Werksgelände anzusiedeln, nicht erfolgreich war. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt in Abstimmung und in Einklang mit dem Grundstückseigentümer dazu entschlossen, die Uhr wieder zurückzudrehen und die gewerbliche und industrielle Nutzung, wie sie vor dem Bebauungsplan in der Fassung von 2001 bestand, wieder aufleben zu lassen. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.4 Teil 2 von Sonderbaufläche wieder zurück in gewerbliche Baufläche geändert werden.

Die Stadt Erkner hat zwischenzeitlich im Zeitraum 2016 bis 2021 den Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner „Gewerbegebiet Berliner Straße Teil 2“ in der Fassung der 1. (qualifizierten) Änderung aufgestellt.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner bereits gefasst. Im Planverfahren stellte sich jedoch heraus, dass das Verfahren nicht nach der Maßgabe des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu Ende geführt werden konnte und somit die Befreiung von der Verpflichtung zur vorausgehenden Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr.2 Baugesetzbuch entfallen war. Daher muss nunmehr die Änderung des Flächennutzungsplans separat und nachträglich durchgeführt werden.

Die Fläche, die von Sonderbaufläche (SO) in gewerbliche Baufläche (GE) wieder zurückgeändert werden soll umfasst 4,7 ha.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die südlich der Berliner Straße angrenzende Wohnbebauung Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in den B-Plan aufgenommen, um insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Stadtraum dauerhaft zu gewährleisten.

Ferner stellte sich im Planverfahren heraus, dass die von Norden ans Plangebiet angrenzenden Anlagen zur Kunstharzherstellung einen Betriebsbereich darstellen, der nach § 3 Abs.5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den Beschränkungen und Überwachungen nach der Störfallverordnung (12.BimSchV) unterfallen.

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr.13 der Richtlinie 2012/18/EU in den hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn die nach dem Leitfaden KAS-18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung –Umsetzung § 50 BImSchG“ ermittelten Achtungsabstände eingehalten werden.

Das Gutachten für das Änderungsverfahren am Bebauungsplan Nr. 4/2 der Stadt Erkner hat herausgearbeitet, dass die Inhalte der Planänderung trotz ihrer Lage innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach den Maßstäben der Störfallverordnung zulässig sind, weil die Planung nicht beabsichtigt „Schutzobjekte“ im Sinne der KAS-18 entstehen zu lassen. Im Gegenteil, durch die Planänderung wird eine bisher hier vorgesehene und nach

dem bestehenden Plan zulässige Freizeitnutzung, die ein „Schutzobjekt“ darstellen würde, durch eine Gewerbenutzung ersetzt. Insofern wirkt die Änderung des Bebauungsplans gefährdungsminimierend. Das Gutachten drückt dies in Kap. 2.2 wie folgt aus:

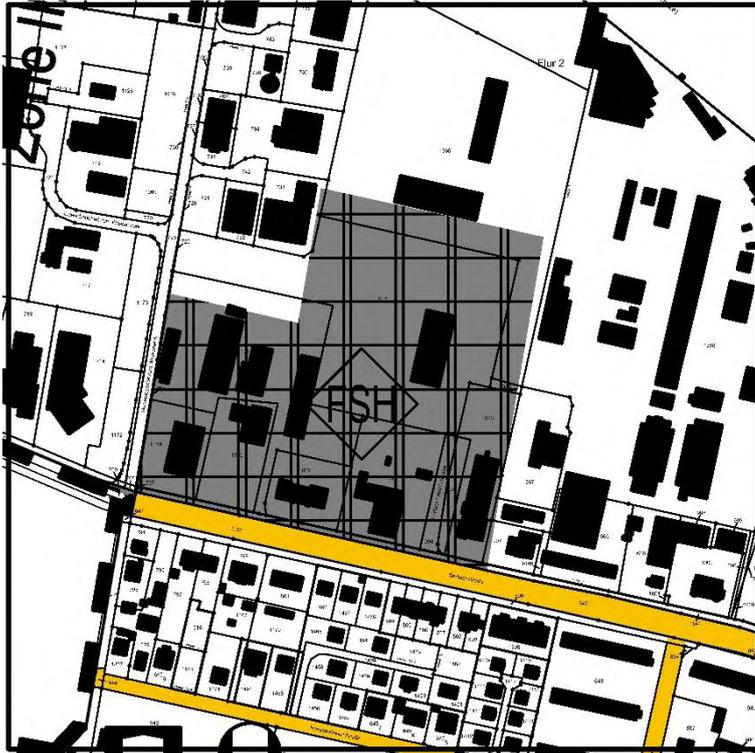
„Das Vorhaben 6a (Errichtung eines neuen Gewerbehäuses) liegt im Geltungsbereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/2 „Gewerbegebiet Berliner Straße – Teil 2“ (Vorhaben Nr. 6) Im Rahmen dieser Änderung soll das Sondergebiet „Freizeit- und Freizeithandelszentrum“ entfallen und durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet ersetzt werden. In diesem ist allenfalls selten mit Besuchern zu rechnen. Besucher befinden sich zudem stets in Begleitung einer ortskundigen Person, die mit den vorliegenden Gefährdungen und den zugehörigen Verhaltensweisen im Gefährdungsfall vertraut ist. Aufgrund dieser Vorgaben werden die Vorhaben Nr.6 und 6a in den Betrachtungen nicht als „Schutzobjekt“ gewürdigt.“

Vor diesem Hintergrund vollzieht der Flächennutzungsplan mit der Änderung der Sonderbaufläche wieder zurück in gewerbliche Baufläche lediglich die bereits im Bebauungsplan vollzogene Rückbesinnung auf den Ursprung der Fläche nach.

#### Lageplan Teilbereich 1: vor der 4. Änderung des FNP



### Lageplan Teilbereich 1: nach der 4. Änderung des FNP



#### 2.1.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet Berliner Straße, Teil 2“ ist aufgrund seiner und der benachbarten Strukturen als nicht sehr wertvoll als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten einzustufen.

Vögel werden nicht beeinträchtigt. Fledermaushangplätze und auch Quartiere sind nicht nachgewiesen. Überflüge zum Nahrungserwerb werden nicht behindert. Andere Säugetiere fehlen im Untersuchungsraum. Amphibien und Reptilien werden nicht benachteiligt. Geschützte Pflanzen und Moose treten nicht auf. Für Käfer, Falter, Libellen, Fische und Weichtiere fehlen die arttypischen Lebensräume.

Weitere konkrete Hinweise auf bedeutende Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Auch führen die Merkmale der Festsetzungen nicht zu unkompensierbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht entstehen noch verschlechtert sich der Erhaltungszustand von lokalen Populationen durch das Vorhaben.

Den artenschutzrechtlichen Ansprüchen der Fauna und Flora ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion nicht nur während der Bauphase sondern auch anlagebedingt von Bedeutung.

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Geltungsbereiches zu Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Am Tage kann es deshalb zeitlich zu leicht erhöhter Lärmbelästigung kommen. Bei sehr trockener Witterung kann eventuell eine Staubbelästigung durch Erdarbeiten hinzukommen.

Hinzu kommt erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße während der Bauphase, welcher aber nicht den Lärm des normalen Fahrverkehrs im südlichen Wohngebiet maßgeblich überschreiten wird.

Das Plangebiet selbst stellt anlagebedingt aufgrund seiner vormaligen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Laut HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) sind in Brandenburg weit verbreitete Biotope mit anthropogen deutlich geprägten Standortbedingungen, die ein Artenspektrum aus überwiegend häufigen Arten (weder gefährdet noch geschützt) aufweisen, für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung.

Es kommt hier nicht zu einer anlagebedingten Überbauung geschützter Biotope. Standorte geschützter Pflanzenarten (Rote-Liste-Arten) sind zudem ebenfalls nicht betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Dennoch ist die Maßgabe gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, einzuhalten.

Nach der Bauphase (Baubedingte Wirkungen) kommt es vermutlich anlagen- und betriebsbedingt zu einer dauerhaften Veränderung der Vegetationszusammensetzung, die aber derzeit in ihrer Ausprägung nicht kalkulierbar ist und vermutlich keine wesentlichen faunistischen und floristischen Lebensraumqualitäten aufweisen wird.

Die im Zuge der Teilrealisierung des alten B-Plans noch nicht realisierten Baumpflanzungen sind bilanziert und als Festsetzungen in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

## **2.2 Teilbereich 2: „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“**

### **2.2.1 Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und im Zentrum der Stadt Erkner, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof. Die Flächen wurden ehemals von der Reichsbahn genutzt. Die Flächen wurden in großen Teilen, insbesondere im vorderen Bereich, zuletzt nicht mehr genutzt und lagen brach. Die noch vorhandenen, ehemaligen Wohn- und Nebengebäude waren ruinös und beeinträchtigten das Ortsbild erheblich. Das Gelände stellte einen städtebaulichen Missstand dar.

Sowohl der bauliche Zustand der Bauruinen als auch die Tatsache, dass jegliche Nutzung brachgefallen war, sprach dafür schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen. Es bestand ein dringender Handlungsbedarf zur Neuordnung des nördlichen Zentrumsrandbereiches.

Da am Standort auch großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden soll, ist eine Neubebauung trotz der Lage im Zentrum und im Innenbereich der Stadt Erkner nach § 34 BauGB nicht möglich. Es besteht ein Planungserfordernis.

Das Bebauungskonzept zur Neuordnung dieses Stadtraums sieht unter anderem die folgenden Ansiedlungen vor:

- einen Vollsortiment-Lebensmittelmarkt (2000 m<sup>2</sup> VK)
- einen Bio- oder Discountmarkt (750 m<sup>2</sup> VK)
- eine Apotheke
- das Amt für Grundsicherung.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt die Fläche, wie das gesamte Umfeld als gemischte Baufläche (MI) dar. Der vorgenannte Nutzungsmix ermöglicht aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelseinrichtungen nicht die Entwicklung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wird außerhalb von Kerngebieten die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung benötigt.

Voraussetzung für das im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Sondergebiet ist die Änderung des Flächennutzungsplans in dem Bereich, den der Geltungsbereich des Bebauungsplans einnimmt.

Da es sich um eine Neuordnungs- und Nachverdichtungsfläche im Innenbereich handelt und die Kriterien des § 13a Baugesetzbuch sowohl hinsichtlich Größe als auch Umweltverträglichkeit erfüllt sind, wurde der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt, insbesondere da die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht dagegen sprachen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die für Einzelhandelsvorhaben gemäß der Anlage Nr. 18.8 (Einzelhandel > 1.200 und < 5.000 qm) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, hat ergeben, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben bestehen, die eine gesonderte Umweltprüfung erfordern würden.

Die Beteiligung zur allgemeinen Vorprüfung nach § 17 UVPG erfolgte entsprechend der Beteiligung nach Baugesetzbuch parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und war auch Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf. Da keine wesentlichen Einwendungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen das Ergebnis der Vorprüfung vorgebracht wurden, konnte das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angewendet werden.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall des Teilbereichs 2 handelt es sich folglich um die (nachträgliche) Berichtigung der Darstellung der entsprechenden Fläche im Flächennutzungsplan, hier von ehemals gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Handel“.

Die Fläche der Berichtigung weist eine Größe von 1,33 ha auf.

Lageplan Teilbereich 2: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 2: nach der 4. Änderung des FNP



### **2.2.2 Grundzüge der Umweltprüfung**

Die Änderung dieses Teilbereiches erfolgte durch den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Erkner. Dieser Plan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dadurch war ein förmlicher Umweltbericht nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher in Bezug auf den Teilbereich 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2.3 Teilbereich 3: „Ernst-Thälmann-Straße Ost“**

### **2.3.1 Begründung**

Das Areal des Teilbereichs 3 repräsentiert die eher lückenhaft bebaute Ostzeile entlang der Ernst-Thälmann Straße. Die Entwicklung dieses Geländestreifens zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnlinie erfolgte seit DDR-Zeiten unter den hier herrschenden Rahmenbedingungen, die geprägt sind von der nahen Bahnstrecke, der massiven fünfgeschossigen Bebauung zwischen Friedrichstraße und Ernst-Thälmann-Straße, der Nähe zum Stadtzentrum bei gleichzeitiger Lage abseits der Friedrichstraße und von ihr abgeschirmt.

Durch diese ambivalente Situation hat sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße seit den 1990er Jahren deutlich weniger Entwicklung eingestellt, als es in anderen zentrumsnahen Lagen der Fall war. Hier zwischen Bahnlinie und Gemeindestraße hat sich bis heute eine eher zufällige wie ungeordnete Mischung aus unterschiedlich bebauten Wohngrundstücken, Parkplatzflächen, Bungalows, Einzelhandel, Gärtnerei, technischen Versorgungseinrichtungen etc. erhalten.

Der Teilbereich 3 bildet einen langgestreckten städtebaulichen Raum der westlich von der Ernst-Thälmann-Straße und östlich von der Fernbahnstrecke Berlin-Warschau begrenzt wird. Im Norden endet der Teilbereich an der Beuststraße im Süden an der Fürstenwalder Straße.

Innerhalb dieser Fläche sind zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne entwickelt worden, die jeweils nur eine relativ kleine Fläche einnehmen, von denen der eine bereits in Kraft getreten ist und der andere sich noch im Verfahren befindet. Beide Pläne sind Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch.

In beiden Bebauungsplanverfahren hat die Kreisverwaltung Oder-Spree bemängelt, dass hier eine sogenannte „Briefmarkenplanung“ betrieben werde und hat der Stadt Erkner dringend geraten, den Gesamtraum zwischen dem Verlauf der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnstrecke zu betrachten und

eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorzunehmen, durch die das angestrebte und in den Bebauungsplänen festgesetzte Urbane Gebiet (MU) als entwickelt angesehen werden kann. Hierzu bedarf es der Änderung der bisher dargestellten Wohnbaufläche (W) in gemischte Baufläche (M).

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 04 „Ernst-Thälmann-Straße 48/49“ und Nr. 06 „Ernst-Thälmann-Straße 31a“ weisen zusammen ca. 1,0 ha auf. Der Teilbereich 3 hat insgesamt eine Flächengröße von 3,36 ha. Nun ist nicht ohne weiteres von der Einstufung der beiden Bebauungspläne als solche der Innenentwicklung mit der Beurteilung der Kriterien nach § 13a Baugesetzbuch auf die Gesamtfläche zu schließen. Jedoch sprechen die folgenden Argumente dafür, auf Flächennutzungsplanebene für den gesamten Bereich von vergleichbaren städtebaulichen Gegebenheiten auszugehen.

- Auf der Ebene des Flächennutzungsplans stellt sich der gesamte Teilbereich 3 als eine Fläche dar, die durch Bestandsbebauung und Bestandsnutzung unterschiedlich geprägt ist. Es finden sich hier Handelsnutzung, gewerbliche Nutzung, Anlagen und Betriebe der Versorgung, Gartenbaubetriebe, Wohnnutzung und Garagenhöfe in wechselnder Abfolge. Der Charakter des Stadtraumes entspricht nach Maßstäben des § 34 Abs.2 Baugesetzbuch eher dem Muster eines Mischgebietes nach § 6 oder 6a Baunutzungsverordnung als dem eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
- Zudem eignet sich die unmittelbare Nähe der Bahnstrecke mit ihren Emissionen (Schall und Erschütterungen) nur bedingt für die Ausweitung der Wohnnutzung. Die Ansiedlung von störungsunempfindlicheren Nutzungen ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll.

Lageplan Teilbereich 3: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 3: nach der 4. Änderung des FNP



### 2.3.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Im Rahmen der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 04 und Nr. 06 der Stadt Erkner wurden die Umweltbelange in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter geprüft, ohne dass ein förmlicher Umweltbericht erforderlich war. Die Prüfung ist in beiden Fällen zu ähnlichen Ergebnissen gelangt, die wie folgt zusammengefasst werden können:

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Strukturen als Lebensraum für geschützte Tierarten eher im unteren Bereich einzuordnen.

In den zu fällenden Gehölzen sind potentielle Fledermaushangplätze als Sommerquartiere zwar nur in geringem Maß zu erwarten, doch könnten sie siedlungsbewohnenden Vogelarten zum Nestbau (Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) dienen.

Daher sollte die notwendige Baufelddräumung bei Gehölzen in der Winterphase frühestens vom 1. Oktober und spätestens bis Ende Februar vorgenommen werden.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Reptilien, insbesondere mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz, sind bei der Umsetzung der aufgezeigten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen.

Unter Beachtung der o.a. Habitatoptimierungsmaßnahmen für Fledermäuse wird es zu keinen Verbotsverletzungen des Fortpflanzungs- und Ruhestätten-schutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG kommen, da die ökologische Kontinuität mit der Bereitstellung anderer Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang und der Pflanzung der Gehölze gewahrt bleibt.

Somit ist davon auszugehen, dass potentielle lokale Tierpopulationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Flächenverlust nicht beeinträchtigt werden und dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

Insofern gilt für die Geltungsbereiche der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr 04 und Nr. 06 der Stadt Erkner, dass der Flächennutzungsplan nach Maßgabe des § 13a Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Da im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren gefordert wurde, nicht nur eine isolierte Anpassung der Geltungsbereiche dieser Pläne vorzunehmen sondern den Gesamttraum östlich entlang der Ernst-Thälmann-Straße von der Beuststraße im Norden bis zur Fürstenwalder Straße im Süden in

die Änderung mit einzubeziehen, soll der Änderungsbereich 3 den Gesamt-  
raum umfassen.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist der Verzicht auf einen förmlichen Um-  
weltbericht in diesem Fall vertretbar. Es handelt sich vorliegend um die Ände-  
rung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche. Durch diese Um-  
wandlung auf der Ebenen des Flächennutzungsplans entsteht kein zusätzli-  
cher Eingriff in Natur und Landschaft. Das Gelände ist bereits größtenteils be-  
baut bzw. in Nutzung. Die Entwicklung in Richtung Wohnbebauung, wie es der  
Flächennutzungsplan bisher vorzeichnete wäre aus der Sicht von Natur und  
Umwelt nicht zwangsläufig anders als der, der zukünftig unter dem Vorzeichen  
gemischte Baufläche verlaufen soll.

Zukünftige Bebauungspläne oder ein gesamter Bebauungsplan für den Teil-  
bereich 3 würden die städtebauliche Entwicklung am Rande des zentralen  
Stadttraums der Stadt Erkner wesentlich sachgerechter steuern können, als  
dies die Fixierung auf Wohngebiete tun könnte. Auf der Ebene der verbindli-  
chen Bauleitplanung wäre dann zu entscheiden, inwieweit eine Umweltprü-  
fung mit sich daraus ergebendem Umweltbericht erforderlich sein wird.  
Ein Umweltbericht für den Teilbereich 3 der 4. Änderung des Flächennut-  
zungsplans erscheint vor dem Hintergrund der voranstehenden Einschätzun-  
gen wenig sachgerecht.

## **2.4 Teilbereich 4: „Am Schützenwäldchen/Neu Zittauer Straße“**

### **2.4.1 Begründung**

Der Teilbereich 4 umfasst die Fläche des Geltungsbereichs der 1. qualifizier-  
ten Änderung „Ansiedlung Rettungswache“ des Bebauungsplans Nr. 07 der  
Stadt Erkner „Am Schützenwäldchen / Neu Zittauer Straße“.

Das Plangebiet stellt eine Brachfläche / Baulücke innerhalb des gewachsen-  
nen Siedlungsgefüges der Stadt Erkner dar. Der Bebauungsplan „Am Schüt-  
zenwäldchen / Neu Zittauer Straße“ hat in den frühen 1990er Jahren die Be-  
bauung des angrenzenden ehemaligen Schießstandes vorgezeichnet. Die Be-  
bauung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans systematisch  
durchgeführt, so dass das heutige Erscheinungsbild der baulichen Umge-  
bung des geplanten Standortes der Rettungswache in relativ kurzer Zeit ent-  
stand.

Die benachbarte Tankstelle wurde im Zuge dessen auf den heutigen Stand  
der Anlage erweitert.

Der Grünzug des Schützenwäldchens markiert eine Landmarke, die sich auszeichnet durch einen Höhengsprung der bewaldet ist und eine deutlich erlebbare Zäsur in der Stadtlandschaft darstellt.

Der Geltungsbereich der 1. (qualifizierten) Änderung des Bebauungsplans liegt zu einem großen Teil im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung. Am Rande tangiert es allerdings auch einen Randbereich des Schützenwäldchens und greift damit zu einem geringen Teil auch in den Grünbestand ein.

Die Form des Plangebietes folgt der beabsichtigten baulichen Anordnung des geplanten Gebäudes der Rettungswache. Dieses ist so konzipiert, dass der Eingriff in den Baumbestand nur auf das Notwendigste und Unvermeidliche begrenzt wird.

Die geplante Bebauung liegt, von der „Neu Zittauer Straße“ aus gesehen, hinter der Tankstellenanlage und ist insoweit weitgehend den Blicken aus dem Straßenraum entzogen. Die Zufahrt von der Landesstraße L 30 ist in einer großzügigen Breite von durchgängig 9,00 Metern gegeben.

Die geplante Rettungswache stellt damit stadträumlich ein Bindeglied dar zwischen der westlich anschließenden Wohnbebauung „Zum Schützenwäldchen“, des nördlich angrenzenden Grünzuges und der gewerblichen Bebauung östlich des Vorhabens an der „Neu Zittauer Straße“.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche dar. Unstrittig ist, dass die hier entstehende Rettungswache auch in einem Mischgebiet errichtet werden kann, so dass die in der geänderten Fassung des Bebauungsplans Nr. 07 gewählte Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ nicht zwangsläufig Voraussetzung für das Vorhaben gewesen wäre. Die Stadt Erkner hat sich jedoch für diese Festsetzung entschieden und das Änderungsverfahren am Bebauungsplan durchgeführt.

Dies zieht nunmehr die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach sich.

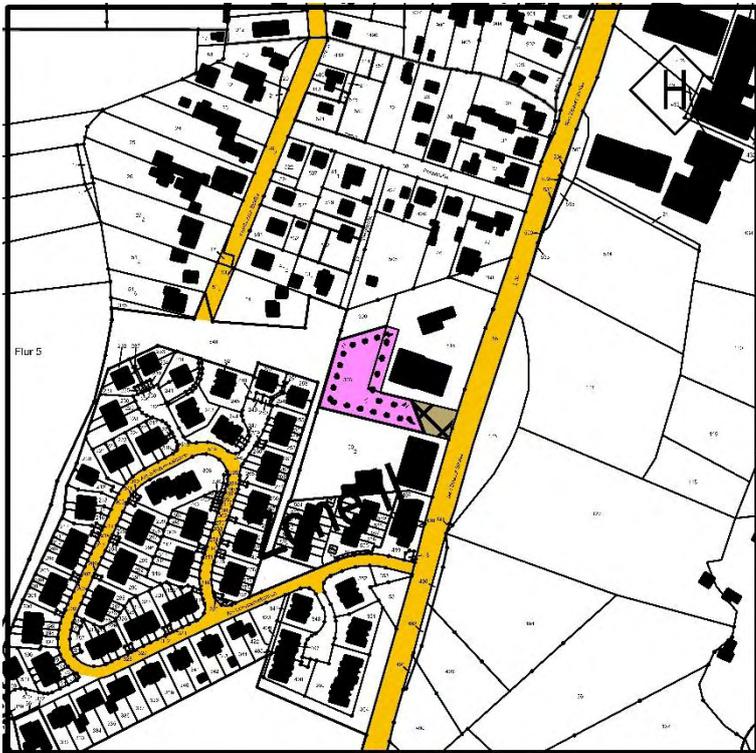
Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelte, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.1 BauGB aufgestellt wurde, gilt gemäß Absatz 2 Nr. 2 der Vorschrift:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Lageplan Teilbereich 4: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 4: nach der 4. Änderung des FNP



## 2.4.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 der Stadt Erkner wurden die Umweltbelange in Bezug auf alle relevanten Schutzgüter geprüft, ohne dass ein förmlicher Umweltbericht erforderlich war. Die Prüfung ist zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen gelangt:

Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen der Planung machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus, jedoch wurde im städtebaulichen Gesamtzusammenhang eine verträgliche Dichte der Bebauung über die Festsetzung der Begrünung des Flachdaches herausgearbeitet.

Unter dieser Berücksichtigung stellt der gänzlich naturferne Zustand, der die geplante Nutzung als Rettungswache unterliegt, im Umgang mit dem Schutzgut Fläche eine durchaus positive Bilanz dar.

Boden mit hoher Wertung liegt innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr vor. Er ist daher im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz weder als „Schutzwürdiger Boden“ als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“, als „Biotopentwicklungspotenzial“ (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) noch durch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regulations- und Pufferfunktion“ einzustufen.

Die Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (1) – BauGB) kommt nicht zum Tragen, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine landwirtschaftlichen Flächen befinden.

Maßnahmen zum Schutz von Oberboden kommen vorwiegend für den Bereich des Walls zum Tragen. Die Abtragstärke ist derzeit nicht zu prognostizieren.

Baubedingt und anlagenbedingt wird es durch den Bodenaushub zu weiteren Abtragungen kommen. Es ist verpflichtend, auch diesen einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

In der Gesamtbetrachtung wird hier der Innenentwicklung auf bereits verdichteten und gestörten Flächen zugunsten des Schutzgutes Boden vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich der Vorrang gegeben. Die ökologischen Auswirkungen sind als nicht signifikant anzusehen und gelten gem. § 13a Baugesetzbuch bereits als vorab abgegolten.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen auf die o.g. Schutzgüter bei Durchführung der Planung sind nicht zu erwarten.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.07 war kein förmlicher Umweltbericht erforderlich. Dementsprechend wird in Bezug auf den Teilbereich 4 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, der im Wege der Berichtigung angepasst wird, ebenfalls kein Umweltbericht erforderlich.

## **2.5 Teilbereich 5: „Jägerbude“**

Aufgrund der umfangreicher erforderlich werdenden Vorklärunen in Bezug auf die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzverordnung zum LSG „Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ wird der Teilbereich 5 „Jägerbude“ nicht mehr im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt, um einen größeren Zeitverzug für die Durchführung der übrigen Teilbereiche der 4. Änderung zu vermeiden.

Der Bereich „Jägerbude“ wird im Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans separat behandelt.

## **2.6 Teilbereich 6: „Stadttor Süd“**

Der Teilbereich 6 „Stadttor Süd“ ist nach Auffassung der Fachbehörde im Verfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entbehrlich. Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsteilbereiches von 0,23 ha kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Absicht des Bebauungsplans Nr. 19 „Löcknitzterrassen-Stadttor Süd“ der Stadt Erkner auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans von 2.300 qm gemischte Baufläche in Sonderbaufläche als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden kann.

Dies hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner dazu bewogen, den Teilbereich 6 „Stadttor Süd“ nicht weiter zu behandeln und aus dem Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans ersatzlos zu streichen.

## **2.7 Teilbereich 7: „Am Reiherhorst“**

### **2.7.1 Begründung**

Der gültige Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung stellt am nördlichen Rand des Stadtgebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen dar. Diese Darstellung traf zu auf die damals bestehende Abwasserentsorgungseinheit. Auf dem großzügig bemessenen Grundstück von 4.090 m<sup>2</sup> an der Kreuzung der „Woltersdorfer Landstraße“ mit der Gemeindestraße „Am Reiherhorst“ betrieb der Wasserverband Strausberg-Erkner eine Abwasserpumpstation.

Diese Einrichtung wurde zwischenzeitlich an diesem Standort aufgegeben, sodass die Fläche zukünftig für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Die nähere Umgebung dieser Fläche wird weitestgehend von einem Wohngebiet

bestimmt. Insofern liegt es nahe, die Darstellung „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit einer Größe von 4.862 m<sup>2</sup> (0,49 ha) in „Wohnbaufläche“ zu ändern und damit diese Fläche in das bestehende Wohngebiet zu integrieren und damit die Voraussetzung zu schaffen, an dieser Stelle die Entwicklung des Wohnstandortes Erkner voranzutreiben.

Bei der Änderung des Teilbereichs 7 handelt es sich im Grunde um die Berichtigung des Flächennutzungsplans für eine eingetretene siedlungstechnische Entwicklung, die nunmehr auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen wird. Sofern sich hier die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans anschließen sollte, würde im Zuge dessen unter Umständen eine Umweltprüfung erforderlich werden.

### **2.7.2 Grundzüge der Umweltprüfung**

Im Fall des Teilbereichs 7 der 4.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkner handelt es sich lediglich um den Nachvollzug einer siedlungstechnischen Veränderung innerhalb des baulichen Zusammenhangs eines bestehenden Wohngebietes. In diesem Zusammenhang wird auf die Durchführung einer isolierten Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Auf der Flächennutzungsplanebene ist der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes in diesem Fall vertretbar. Es handelt sich vorliegend um die Änderung einer Fläche für Versorgungsanlagen, die nicht mehr benötigt wird, in eine Wohnbaufläche. Durch diese Umwandlung auf der Ebenen des Flächennutzungsplans entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Das Gelände ist bereits größtenteils bebaut oder versiegelt und steht im Zusammenhang mit einer siedlungsbedingten Nutzung. Die Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen ist obsolet geworden. Die neue Darstellung als Wohnbaufläche soll die angestrebte Entwicklung dieses Stadtteils in Richtung Wohnbebauung abrunden. Durch die Änderung entsteht gegenüber der Altnutzung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein Umweltbericht für den Teilbereich 7 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erscheint vor dem Hintergrund der voranstehenden Einschätzungen entbehrlich.

Lageplan Teilbereich 7: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 7: nach der 4. Änderung des FNP



## **2.8 Teilbereich 8: „City Center Erkner“**

### **2.8.1 Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Erkner „City Center Erkner“ (CCE) in der Fassung der 1. Änderung wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Er wurde zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung ins beschleunigte Verfahren gegeben. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass nicht alle Bedingungen, die der § 13a Baugesetzbuch als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vorsieht, erfüllt werden konnten. Daher wurde das Verfahren als „Normalverfahren“ weitergeführt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Ursprungsbebauungsplan war sehr eng am konkreten Bauentwurf des Hauptansiedlungsvorhabens orientiert. Nach Satzungsbeschluss des Plans kam es zu einem Eigentümer- und Bauherrenwechsel. Der neue Bauherr übernahm die Grundgedanken der ursprünglichen Planung änderte aber den Architekturentwurf deutlich. Da er sich größtenteils im Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans bewegte, konnte durch den Landkreis eine Baugenehmigung für sein Vorhaben erteilt werden. Da aber einige wichtige Aspekte anders umgesetzt werden sollten, als ursprünglich geplant, hat die Stadt eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

So soll die geplante Verkaufsfläche deutlich verringert, Flächen anders beansprucht, die Organisation der Erschließung und der Abläufe (Kundenverkehr, Lieferverkehr) anders geregelt werden. Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen vor allem die folgenden Planungsaspekte neu oder geändert in die Änderungsplan eingehen:

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen, die Gebäudehöhen und die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung.

Die Organisation von Kunden- und Lieferverkehr sowie des Anlieferungsgebietes.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche und der Anzahl der Kundenparkplätze

Die Einrichtungen zur Regenentwässerung.

Die Verkehrsflächen.

Mit der Planänderung sollen neben den Belangen des neuen Bauvorhabens auch die Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrserschließung umfassend betrachtet und berücksichtigt werden. Die Ergebnisse von entsprechenden Fachgutachten sollen, soweit planungsrechtlich möglich, zum Schutz der angrenzenden Baugebiete und zur Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Änderung des Bebauungsplans stärker als vorher berücksichtigt werden.

Da den Umweltbelangen, insbesondere dem Lärmschutz, eine große Bedeutung beigemessen werden muss, werden diese im Rahmen der Umweltprüfung entsprechend untersucht.

Ferner wurden im Zuge des Planverfahrens einige Flächen, die das City Center einrahmen in der Art ihrer Nutzung geändert, so dass die folgenden Bereiche des Flächennutzungsplans (Teilbereich 8) nicht mehr mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 übereinstimmen bzw. konkreter dargestellt werden sollen:

Städtische Turnhalle an der Seestraße südlich des CCE

Änderung von gemischter Baufläche in Fläche für Gemeinbedarf mit einer Fläche von 2.450 m<sup>2</sup>

Grünfläche im Bereich des Kanu-Clubs nordwestlich des CCE

Änderung von Grünfläche Parkanlage in Sonderbaufläche „Wassersport“ mit einer Fläche von 2.652 m<sup>2</sup>.

Beide Flächen jeweils für sich genommen weisen relativ geringe Größen auf. Zudem kam die Planbegründung seinerzeit zu folgender Feststellung:

„Auch wenn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die konkrete Baugebiets- und sonstige Ausweisung differenzierter ist, als im Flächennutzungsplan dargestellt, entspricht diese den Grundzügen des Flächennutzungsplans und kann damit gem. § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, betrachtet werden.“

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Erkner entschlossen, im Zuge des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans hier mithilfe von zeichnerischen Anpassungen eine detailgetreuere Abbildung des Bebauungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung herbeizuführen.

Lageplan Teilbereich 8: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 8: nach der 4. Änderung des FNP



## 2.8.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Im Landschaftsplan Erkner (I/9 ist entlang des Bretterschen Grabens ein Grünzug festgesetzt, der mit „Erhaltung, Qualifizierung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen“ beschrieben ist. Das restliche Plangebiet fällt unter die Flächensignatur „Entwicklung von Ortsbildern mit geringem bis sehr geringem Erlebniswert“.

Gemäß Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg ist der das Plangebiet tangierende Brettersche Graben als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Er gehört zu den vorrangig zu schützenden und zu entwickelnden Bereichen für einen landesweiten Biotopverbund. Der Graben selbst ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Erkner (1997) werden die folgenden Ziele für den Geltungsbereich des Plangebietes genannt:

- Vermeidung von ortsuntypischen Bauweisen und Baumaterialien bei Neubauten.
- Sicherstellung einer gestalterisch und ökologisch hochwertigen Durchgrünung.
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung

Ausgehend von diesen Zielen wurden im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan grünordnerische Vorschläge erarbeitet, die im Wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen wurden und auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.

Mit der Änderung werden keine Grundlagen geschaffen, die das Landschaftsbild und die zu erhaltenden Grünflächen stärker als bereits vorhanden beeinträchtigen können.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes durch die bereits vorhandene hohe Verkehrsbelastung auf der Friedrichstraße und der nahen verdichteten Wohnbebauung wurde dem Lärmschutz besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Auf der Grundlage von Fachgutachten wurden im Bebauungsplan sowie in begleitenden Vereinbarungen Bedingungen festgelegt, die im Plangebiet und an seinen Rändern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren sollen.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist seit 2013 in Kraft.

## 2.9 Teilbereich 9: „Quartier am Eichhörnchenweg“

### 2.9.1 Begründung

Der Teilbereich 9 umfasst Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach Maßgabe des § 13a BauGB aufgestellt.

Der Anlass des Bebauungsplans ist die beabsichtigte bauliche und funktionelle Erweiterung / Umbau des Schulstandortes am Hohenbinder Weg mit der hier befindlichen MORUS-Oberschule.

Der Landkreis Oder-Spree (LOS) plant, als Träger der MORUS-Oberschule, die derzeit baulich desolate Situation des Schulgebäudes zu beheben. Hierfür ist ein Neubau vorgesehen, der an anderer Stelle im Plangebiet also in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum derzeitigen Schulgebäude, entstehen soll.

Der Landkreis Oder-Spree plant außerdem die Erweiterung der Zügigkeit am Schulstandort. Hierfür werden die aktuell drei Klassenzüge auf vier bis fünf Züge je Klassenstufe in der Sekundarstufe I angehoben. Darüber hinaus ist die Erweiterung des Schulstandortes durch eine Sekundarstufe II vorgesehen, mit zwei bis drei Klassenzügen je Klassenstufe. Ferner soll die bestehende Anlage der Schulsporthalle und der Sportfreiflächen ebenfalls erneuert und vergrößert werden, um der höheren Schülerzahl und der Erweiterung durch eine Sekundarstufe II gerecht zu werden.

Derzeit ist die Schule in erster Linie über den südlich gelegenen Hohenbinder Weg erschlossen.

In Zukunft soll die verkehrliche Anbindung des Schulstandorts stärker über die nördlich gelegene Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen. Mit der Erweiterung / Umbau des Schulstandortes ist die Notwendigkeit der Schaffung neuer Erschließungs- bzw. Verbindungswege zwischen Hohenbinder Weg, Eichhörnchenweg und der Gerhart-Hauptmann-Straße verbunden.

Zusätzlich zur Erweiterung / Umbau des Schulstandortes ist perspektivisch die bauliche Erweiterung der ansässigen Kindertagesstätte (Kita „Eichhörnchen“) am Eichhörnchenweg geplant.

Es ist angedacht, dass in direkter Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern – Eichhörnchenweg Nr. 3 und 4, weitere Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen.

Durch die beabsichtigte Planung des Bebauungsplans Nr. 24 ergeben sich die folgenden Änderungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans:

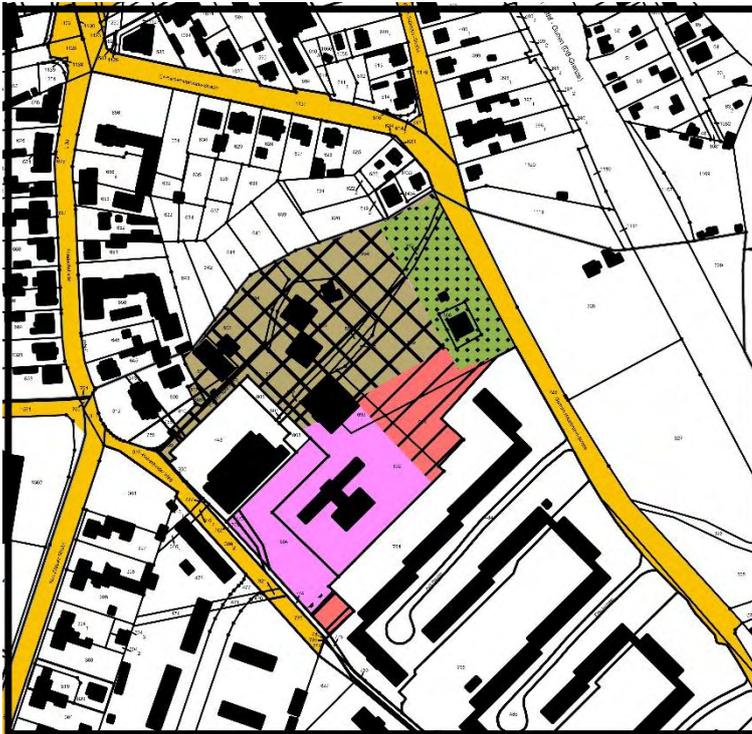
- Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf (Schule) südöstlich des Eichhörnchenweges,
- Änderung von gemischter Baufläche in Fläche für Gemeinbedarf (Kita)

westlich des Eichhörnchenweges

- Änderung von Wohnbaufläche in Fläche für Gemeinbedarf nordöstlich des Schulgeländes

Diese Änderungen am Flächennutzungsplan werden im Wege der Berichtigung vorgenommen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### Lageplan Teilbereich 9: vor der 4. Änderung des FNP



### Lageplan Teilbereich 9: nach der 4. Änderung des FNP



#### 2.9.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner, der den Änderungen im Teilbereich 9 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu Grunde liegt, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch und vom Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 Baugesetzbuch gilt daher, dass in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen oder dass bei Planungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Keine der voranstehenden Bedingungen stehen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entgegen, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

## **2.10 Teilbereich 10: „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“**

### **2.10.1 Begründung**

Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung des Teilbereiches 10 ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist folgender:

Der Landkreis Oder-Spree (LOS) ist Träger der weiterführenden Schulen in der Stadt Erkner. Im Zusammenhang mit der vom Landkreis Oder-Spree geplanten baulichen und funktionellen Erweiterung und des Umbaus der MORUS - Oberschule bzw. des Schulstandortes am Hohenbinder Weg Nr. 4 ist darüber hinaus die Errichtung einer Sportanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 20 vorgesehen. Diese Sportanlage, bestehend aus einer 2-Feld-Sporthalle sowie Außensportflächen, soll dem Schulsport des Carl-Bechstein-Gymnasiums (CBG) an der Neu Zittauer Straße Nr. 3 zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans notwendig, um Baurecht zu schaffen und eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz sowie zur Beurteilung der Auswirkungen und Wechselwirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird um ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ergänzt.

Der Umweltbericht einschließlich Artenschutzgutachten gilt als gemeinsamer Umweltbericht von Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Erkner und dem Teilbereich 10 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Lageplan Teilbereich 10: vor der 4. Änderung des FNP



Lageplan Teilbereich 10: nach der 4. Änderung des FNP



## **2.10.2 Grundzüge der Umweltprüfung**

Zurzeit sind noch keine Erkenntnisse aus der Umweltprüfung bekannt. Sobald der Umweltbericht vorliegt, lässt sich erkennen, ob gegen die Planung und damit auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich 10 grundsätzliche Erwägungen entgegenstehen.

Vorab ist dies nicht zu vermuten. In Bezug auf den Teilbereich 10 handelt es sich um die Änderung einer Grünfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulsportanlage.

Die Freiflächensportanlage hätte auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans in der Grünfläche, also ohne grundsätzliche Änderung der Flächennutzungsplan-Darstellung, angeordnet werden können. Ein entsprechendes Symbol für einen Sportplatz in der Grünfläche hätte gleichfalls ausgereicht, um die Nutzung zuzulassen.

In jedem Fall wird dadurch deutlich, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein besonderer Nachweis für die naturschutzrechtliche Unbedenklichkeit erforderlich ist.

## **2.11 Teilbereich 11: „Photovoltaikanlage Deponiefläche“**

### **2.11.1 Begründung**

Die Stadt Erkner beabsichtigt auf der Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie in der Nähe der Oberförsterei Erkner zukünftig eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten bzw. zu ermöglichen.

Die Fläche ist in besonderer Weise geeignet, weil sie

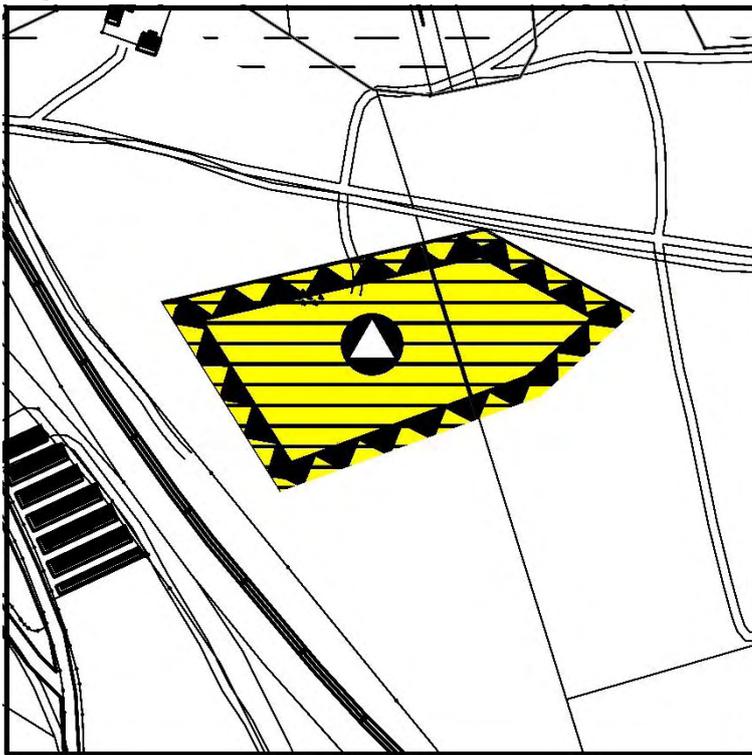
- abseits von Siedlungsbereichen liegt und dadurch keine Blendwirkungen gegenüber anderen Nutzungen verursacht,
- sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, weil sie von außen nahezu nicht einsehbar ist,
- sie in ihrem Zustand als ehemalige Deponiefläche bis zum heutigen Tag einen devastierten Eindruck macht und die neue Nutzung keine Verschlechterung des Zustandes der Fläche darstellt,
- sie nahezu vegetationslos ist, so dass weder der umliegende Wald noch sonstiger Bewuchs geschädigt wird oder beseitigt werden müsste.

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Gewinnung von regenerativen Energien ist auf dem Gebiet der Stadt Erkner nur schwer möglich, weil das Stadtgebiet geprägt ist von einer Vielzahl von Schutzgebiet, die das Siedlungsgefüge umrahmen. Die ehemalige Hausmülldeponie stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, isoliert Ausnahmen oder Befreiungen zum Beispiel vom Landschaftsschutz zu erlangen.

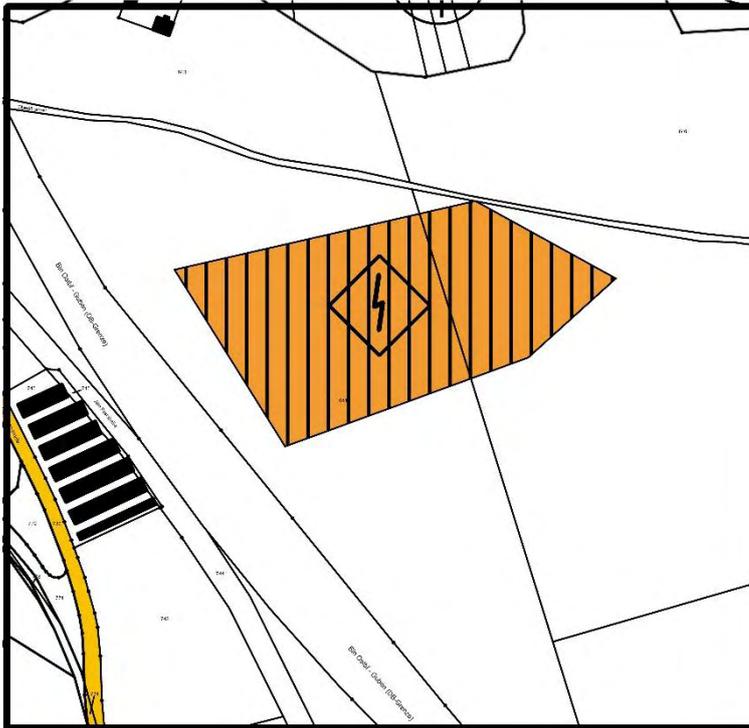
Eine Verwirklichung dieses Vorhabens bedarf der vorherigen Aufstellung eines Bebauungsplans, der zurzeit noch nicht in Angriff genommen wurde. Der Bebauungsplan muss dort ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 Baunutzungsverordnung als Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, festsetzen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bedarf dies der Änderung der bisherigen Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen in eine Sonderbaufläche „Energiegewinnung“.

**Lageplan Teilbereich11: vor der 4. Änderung des FNP**



### Lageplan Teilbereich 11: nach der 4. Änderung des FNP



#### 2.11.2 Grundzüge der Umweltprüfung

Es hat noch keine Umweltprüfung stattgefunden. Diese wird im Zuge der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans durchgeführt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann vorab bereits dargestellt werden, dass die beabsichtigte Änderung der Darstellung von Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Hausmülldeponie in die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien" jedenfalls keine Verschlechterung der örtlichen Bedingungen von Natur und Umwelt mit sich bringen wird.

Die Absicht der Stadt Erkner an diesem unempfindlichen Standort einen Beitrag zur Umstellung des Energiebedarfs von fossilen Energien auf erneuerbare Energiequellen zu leisten, stellt im Gegenteil aus globaler Sicht einen Mehrwert für Mensch, Natur, Umwelt und Klima dar.