

## **Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Finowfurt**



### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“

Entwurf

Stand: 20. Juni 2024

## Impressum

### Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide  
Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

### Bauleitplanung:

Wieferig & Suntrop  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung  
Potsdamer Straße 12b  
14 513 Teltow  
fon 03328 472298  
fax 03328 472059  
mail [info@wieferig-suntrop.de](mailto:info@wieferig-suntrop.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>7</b>
4.1	Erfordernis der Planung und Alternativen	7
4.2	Verfahrensstand	9
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
5.1	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	9
5.2	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)	10
5.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	10
5.2.2	Regionalplan	11
5.2.3	Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete	12
5.2.4	Wasserschutzzonen-Verordnung	12
5.2.5	Wald	12
5.2.6	Altlasten	12
5.2.7	Kampfmittel	12
5.2.8	Denkmalschutz	13
5.2.9	Kampfmittel	13
5.2.10	Luftfahrtbelange	13
5.3	Örtliche Planungen und Vorgaben	13
5.3.1	Flächennutzungsplan	13
5.3.2	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	16
5.3.3	Lärmaktionsplan für die Gemeinde Schorfheide	16
5.3.4	Stellplatzsatzung	17
5.3.5	Bebauungsplan	17
<b>6</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>17</b>
6.1	Rechtliche Planungsgrundlagen	17
6.2	Siedlungsstruktur und Erschließung	18
6.3	Baulasten und Dienstbarkeiten	20
<b>7</b>	<b>Fachgutachten zu dem Bebauungsplan</b>	<b>20</b>
7.1	Lärm	20
7.1.1	Schutzziele und Eingangsdaten	20
7.1.2	Bewertung	21
7.2	Verkehr	22
7.3	Altlasten	23
7.4	Artenschutz	24
<b>8</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 142 „Hermannsmühle“</b>	<b>24</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 8 BauNVO	24

8.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 –21 a BauNVO	30
8.3	Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB	31
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO	32
8.5	Erschließung	33
8.6	Schallschutz	33
8.7	Grünflächen	33
8.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	34
8.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	34
8.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	35
8.8.3	Selbstverpflichtung der Gemeinde	37
8.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO	39
8.10	Hinweise	40
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>42</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>42</b>
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	42
12.2	Bauleitplanung	42
12.3	Erschließung	43
12.4	Umweltauswirkungen	43
12.4.1	Artenschutz	43
12.4.2	Lärmimmissionen	43
12.5	Fazit	43
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>44</b>

---

<b>Tabellenverzeichnisverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Tab. 1: Schutzziele gemäß 16. BImSchV, TA Lärm und DIN 18005 für Baugebiete	20
Tab. 2: Schutzziele des Gewerbegebietes	21
Tab. 3: Empfohlene Emissionskontingente	21
Tab. 4: Ermittelte Lärmimmissionen an den Nachweisorten	22

---

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Geltungsbereich (rot umrandet) des Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“	6
Abb. 2: Darstellung Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.2009	14
Abb. 3: Darstellung Flächennutzungsplan gemäß Beschluss zur Fortschreibung vom 13.02.2019	14

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schorfheide beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf Teilen des Areals der so genannten ehemaligen Heeresbäckerei, einer nach dem zweiten Weltkrieg eingerichteten militärischen Liegenschaft mit Bäckerei und Ausbildungsstätten. Bis zur Übernahme durch die sowjetischen Besatzungstruppen gab es bereits im Zusammenhang mit der Hubertusmühle eine reiche gewerbliche Nutzung als Sägewerk mit seinerzeit eigenem Gleisanschluss.

Das Areal befindet sich in südwestlicher Randlage von Finowfurt an der Biesenthaler Straße und ist seit Jahren aufgelassen. Die baulichen Anlagen sind marode und aufgrund der gemeindlichen Verkehrssicherungspflicht können die Flächen von der Öffentlichkeit – mit Ausnahme von Sondergenehmigungen – nicht betreten werden.

In den bestehenden Gewerbegebieten von Schorfheide, die beinahe vollständig ausgelastet sind, kann die Nachfrage für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen bzw. Betriebsverlagerungen nicht bedient werden.

Daher hat die Gemeindevertretung am 12. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ beschlossen.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Flächen als Gewerbegebiet soll unter anderen Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen von ortsansässigen Unternehmern dienen. Die Nachfrage umfasst dabei derzeit insbesondere Flächen für klassisches Gewerbe, auch mit Produktion, sowie Dienstleistungs- und Technologieunternehmen. An dem Standort kann das im Umfeld bereits bestehende Gewerbe und die Sonderbaufläche „Erlebnispark“ für Großveranstaltungen sinnvoll ergänzt werden. Gleichzeitig kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt und deutlich vorbelastete Flächen für die nachgefragte gewerbliche Nutzung reaktiviert werden.

Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung der Gewerbeflächenergänzung soll ein Baustein zur Sicherung der lokalen Wirtschaft und von Arbeitsplätzen im Ortsteil Finowfurt umgesetzt werden. Dabei wird eine bereits anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen, sodass mit dem Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ der gesetzlichen Anforderung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus wird ein Baustein des gemeindepolitischen Willens zur Stärkung des Umweltverbundes umgesetzt werden. Denn insbesondere in dem Ortsteil Finowfurt sollen aufgrund seiner kompakten Siedlungsstrukturen die Entwicklungsoptionen derart gesteuert werden, dass zahlreiche Quellen und Ziele zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden können. Mit der Ergänzung des Gewerbeflächenangebotes kann der Umweltverbund gestärkt und das Ziel der „kurzen Wege“ konsequenter verfolgt werden. Denn während die Wohnnutzung einen hohen Anteil in Finowfurt ausmacht, ist der Arbeitsplatzanteil noch ausbaufähig.

In Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Flächen für gewerbliche Zwecke hat die Gemeinde Schorfheide das Abbruchkonzept gemäß den vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag, baubiologisch begleitet und unter Beachtung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, eingeleitet und zwischenzeitlich anteilig umgesetzt. Das Abbruchkonzept umfasst sämtliche baulichen Anlagen mit Ausnahme des im Bebauungsplan als „Artenschutzhaus“ gekennzeichneten Gebäudes, bei dem eine hohe Relevanz für Vogelarten und Fledermäuse festgestellt wurde. Daher wird das Artenschutzhaus in die Freiflächenplanung integriert. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Heeresbäckerei, die vollständig und

dauerhaft beseitigt werden, sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Entsiegelung anrechenbar.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ soll Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet in Ergänzung zu vorhandenen Wirtschaftsstrukturen geschaffen werden. Dazu sollen Teilbereiche des ehemaligen Kasernengeländes reaktiviert werden.

Mit der städtebaulichen Neuordnung werden die brachliegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und die daraus resultierenden Fehlentwicklungen beseitigt. Damit kann das Entwicklungspotential der Liegenschaft zu einem lokalen Wirtschaftsstandort unter Einbindung vorhandener gewerblicher Strukturen genutzt werden.

Gleichzeitig sollen die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen im Umfeld mit den entsprechenden Wirkungen berücksichtigt und harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

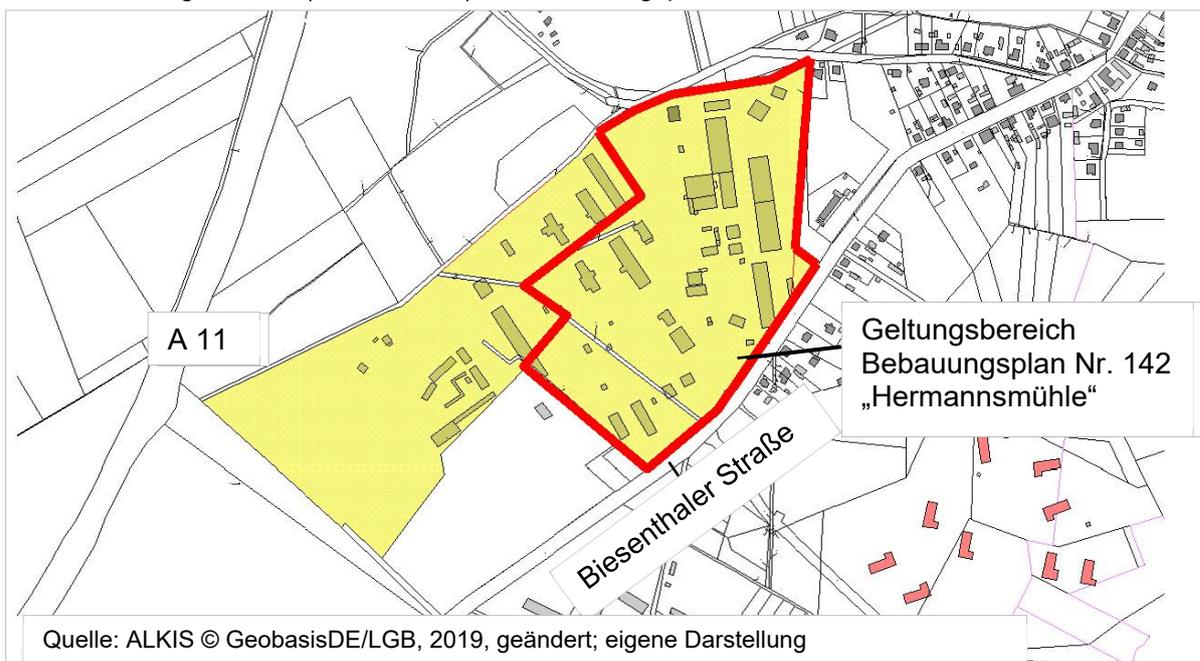
Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet,
- Schaffung einer ökonomisch sinnvollen Infrastruktur,
- Schaffung des grünordnerischen Ausgleichs für den baulichen Eingriff.

## 3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "Hermannsmühle" umfasst eine Fläche von etwa 12 ha und befindet sich in der Gemarkung Finowfurt, in der Flur 13 mit den Flurstücken 820, 823 (tlw.), 493, 492, 194 und 183.

Abb. 1: Geltungsbereich (rot umrandet) des Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“



Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hubertusweg sowie die Flurstücke 192, 823 (tlw.), 153 und 154 der Flur 13, Gemarkung Finowfurt,
- im Westen durch die Flurstücke 823 (tlw.), 183 und 181 der Flur 13, Gemarkung Finowfurt,
- im Süden durch die Biesenthaler Straße,
- im Osten durch die Flurstücke 461 und 460 der Flur 13, Gemarkung Finowfurt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

## **4 Bebauungsplanverfahren**

### **4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen**

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich für den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Denn die Flächen sind nach dem entwicklungspolitischen Willen der Gemeinde im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich ein Teilbereich des Flurstücks 823 soll entgegen seiner Darstellung für die Entwicklung von Natur und Landschaft der gewerblichen Entwicklung zugeordnet werden. Im Gegenzug wird ein entsprechend großer Bereich des Flurstücks 820 in die ökologische Nutzung einbezogen. Mit diesem Flächentausch ist für das entwicklungspolitisch beabsichtigte Freiraumsystem eine verbesserte Biotopvernetzung möglich. Das für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes besondere Merkmal des gemeindegebietsumfassenden Gesamtkonzeptes wird durch den Flächentausch nicht beeinträchtigt.

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist immer wieder geäußert worden. So sind sowohl Flächenerweiterungen als auch Flächentausch durch örtlich ansässige Unternehmen beabsichtigt, die aufgrund der hohen Auslastung nicht mehr in den bestehenden Gewerbegebieten möglich sind. Damit Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden können, hat sich die Gemeinde Schorfheide daher entschlossen, eine seit vielen Jahren brach liegende ehemalige Militärliegenschaft für diese wirtschaftlichen Zwecke zu entwickeln. Diese Entwicklungsabsicht ist nicht zuletzt dadurch begründet, dass sich der Ortsteil Finowfurt zunehmend als beliebter Wohnstandort entwickelt. Damit aus dem Ortsteil nicht ein zumindest deutlich überwiegender Wohn- und Schlafstandort entsteht, soll das Angebot für die Gewerbeflächenentwicklung erhöht werden.

Nach der landesplanerischen Leitlinie sollen Konversionsflächen – insbesondere solche im Siedlungszusammenhang – bedarfsgerecht ausgebaut werden. Denn mit der Wiedernutzbarmachung derartiger Standorte kann die Siedlungsentwicklung unter flächensparenden und nachhaltigen Gesichtspunkten erfolgen.

Eine andere bauliche Nutzungsart bietet sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht an. Durch das räumlich nahe gelegene Sondergebiet mit regelmäßigen Großveranstaltungen und den dort vorhandenen Unternehmen ist der südwestliche Bereich des Ortsteils Finowfurt bereits gewerblich geprägt.

Auch ein Mischgebiet mit Gewerbe und Wohnnutzung bietet sich vorliegend nicht als Baugebietskategorie an. Denn für die Gemeinde Schorfheide gelten nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) die Maßgaben der Wohnsiedlungsentwicklung für den Eigenbedarf. Danach dürfen – bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2018 – in einem Zeitraum von zehn Jahren bis ein Hektar Fläche für Wohnzwecke pro eintausend Einwohner und Einwohnerinnen entwickelt werden. Mit seiner räumlichen Nähe zu der Bundesautobahn BAB 11,

der Veranstaltungsfläche sowie bestehenden Gewerbebetrieben gehört der Standort eher nicht zu den zu favorisierenden Wohnlagen in Finowfurt. Dagegen kann mit einer gewerblichen Nutzung eine städtebaulich geeignete Lösung auch als Übergang zwischen verschiedenen Lärmquellen und Wohnnutzung in den Mischgebieten gefunden werden.

Die für die Großveranstaltungen erforderlichen Stellplätze für Pkw und Wohnmobile sollen nach abwägenden Überlegungen nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Denn diese Nutzung würde der gewerblichen Entwicklung des Areals entgegenstehen. Es ist zumindest nicht praxisnah, dass private Flächen für Gewerbebetriebe für derartige Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, im näheren Umfeld des Veranstaltungsplatzes Flächen in der Größenordnung von derzeit fast 7 ha zu binden, die für das Abstellen von Kfz und kurzzeitiges Übernachten genutzt werden können.

Die Gemeinde Schorfheide hat bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung das Ziel hinsichtlich der baulichen Entwicklung für die vorliegenden Flächen definiert. Denn getreu dem Motto „Gemeinde der kurzen Wege“ hat sie die Flächen für Gewerbe auf einer deutlich vorbelasteten Konversionsfläche definiert. Damit sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden, auch um der Entwicklung des Ortsteils Finowfurt zu einem „Schlafort“ entgegenwirken zu können.

Bei der Konversionsfläche handelt es sich um Standort mit deutlichen anthropogenen Vorbelastungen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu städtebaulichen Spannungen führen können. Für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Brachen in Ortsrandlagen sind geeignet, Vandalismus, illegale Müllentsorgung und sonstige Kriminalität zu fördern.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung des Areals sind im Zuge der Vorentwurfsplanung verschiedene Varianten geprüft worden, mit denen den Umweltbelangen weitgehend Rechnung getragen werden kann, ohne unverhältnismäßige und / oder unwirtschaftliche Maßnahmen zu erfordern.

Beide Varianten gehen von einer zweiseitigen Erschließung, ausgehend von der Biesenthaler Straße und dem Hubertusweg aus. Sie dienen bereits heute als Zuwegungen zu Gewerbestandorten. Die interne Erschließungsanlage soll in ihrer Ausbaubreite von 15 m sowohl den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ermöglichen, als auch die Anlage von Geh- und Radwegen sowie Grünstreifen bzw. Pflanzbeeten für Straßenbäume.

Das aus der Artenschutzuntersuchung (vgl. Umwelt-, Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, UWEG, Eberswalde: Artenschutzfachbeitrag, Konversionsfläche Hermannsmühle, Finowfurt, Bauabschnitte BA 2.1 und BA 2.2; Stand 4. Februar 2020) als relevant gewichtete Gebäude mit Fledermausvorkommen wird innerhalb einer dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienenden Fläche erhalten. Die von der Landschaftsplanerin zu dem vorliegenden Bebauungsplan als naturschutzrechtlich relevant und städtebaulich wirksamen Bäume sind als zu erhalten festgesetzt worden.

Die Unterschiede der Varianten bestehen in dem Verhältnis von wirtschaftlich zu nutzender Fläche für Gewerbe zu dem Erhalt von Grün- und Freiräumen.

Variante 1 geht von einem hohen Flächenanteil für das geplante Gewerbegebiet aus. Dabei werden zu den benachbarten Nutzungen i. d. R. 5 m tiefe Gehölzstreifen festgesetzt. So kann das Gewerbegebiet in den westlich vorhandenen Freiraum eingebunden und der Übergang zu den östlich angrenzenden Nutzungen mit Wohnen gestaltet werden. Im Umfeld des Gebäudes zum Erhalt des Fledermausbestandes wird die Gehölzfläche großzügiger gestaltet. Dort kann ein Anteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen und eine „Pufferzone“ hergestellt werden. In Ergänzung zu den Straßenbaumbepflanzung an der Biesen-

thaler Straße sind 5 m tiefe Gehölzstreifen als Bestandteil des Gewerbegebietes definiert worden.

Mit Variante 2 wird das Gewerbegebiet deutlich zugunsten des Grün- und Freiraumes reduziert. So sind die Gehölzstreifen entlang der Plangebietes zwischen 5 m und 15 m tief und ein kleiner Park kann für Naherholungszwecke auch durch die zukünftigen Beschäftigten genutzt werden. Integrativer Bestandteil dieser Grünfläche ist das ermittelte Biotop mit Silbergras (vgl. den Artenschutzfachbeitrag von UWEG).

Fazit:

Zusammengefasst überwiegen die positiven Aspekte der städtebaulichen Entwicklung der Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches:

- Es handelt sich um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Flächen, die nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Gewerbebaufläche ausgewiesen sind.
- Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung mit der die Belange der Wirtschaft auch in ihrer mitteständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beachtet werden.
- Mit der Erneuerung und Fortentwicklung des ehemals militärischen Areals wird der Standort im Sinne der Abrundung in die Siedlungsstrukturen eingebunden.
- Es wird eine anthropogen vorbelastete Brache zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen umgenutzt.
- Die Umweltbelange können beachtet werden.

## **4.2 Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 142 "Hermannsmühle" ist am 12. Februar 2020 in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schorfheide gefasst worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines Informationstermines am 29.10.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.10.2020 bis einschließlich zum 16.11.2020.

## **5 Planungsvorgaben**

### **5.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

## **5.2 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte festzulegen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 2 und 3 vorrangig die Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 sind die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

### **5.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**

Nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), der mit Wirkung vom 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist (GVBl. II Nr. 35), ist der Gemeinde Schorfheide keine zentrale Funktion zugewiesen. Die Festlegungskarte 1 enthält keine Festlegungen.

Grundlegendes Ziel der Landesplanung ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können. Dazu ist eine differenzierte Beachtung der Wirtschaftsstrukturen als Chance für die gesamträumliche Entwicklung mit Stärkung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes Berlin und Brandenburg von großer Bedeutung, um langfristig und nachhaltig den Anforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Entwicklung innerhalb der europäischen Korridore – die Gemeinde Schorfheide befindet sich innerhalb der Korridore „Baltikum / Skandinavien“ – betont.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Erholung verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Dabei soll der entstandene Siedlungsstern, der in der Ausrichtung den europäischen Korridoren entspricht und innerhalb dem sich auch die Gemeinde Schorfheide befindet, erhalten und weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich wird der Innenentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt. Denn dadurch soll eine Neuinanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen und eine weitere Zersiedlung weitgehend vermieden werden. Daher sind sowohl private Investoren als auch die

öffentliche Hand gefordert, dem weiteren Zuzug in die Region durch die Bereitstellung eines ausreichenden, bezahlbaren und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu begegnen.

Gleichzeitig soll durch eine angepasste Siedlungs- und Freiraumentwicklung dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Dazu sind der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels zu beachten. Die Inanspruchnahme von Freiräumen als unverzichtbare Grundlage für Naturhaushalt, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft ist weitgehend zu vermeiden.

Die Gemeinde Schorfheide befindet sich innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum – WMR“. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes Brandenburg.

Nach dem Grundsatz (G) 5.1 wird konkretisiert, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln. Neue Siedlungsflächen sind gemäß Ziel (Z) 5.2 an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist gemäß (G) 2.2 unter Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Sie soll bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten stattfinden. So sollen gemäß dem Grundsatz G 5.10 militärische und zivile Konversionsflächen für neue Nutzungen reaktiviert werden. Dabei stehen insbesondere Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Siedlungsgebieten für bedarfsgerechte Siedlungszwecke zur Verfügung. Insgesamt sollen entsprechend § 2 des Raumordnungsgesetzes eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entstehen.

Nach dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme zur Zielanfrage mit, dass sie bei den vorliegenden Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennt. Die Vereinbarkeit der Planungsabsichten zu der Landesplanung ist mit Schreiben vom 3. November 2020 erneut bestätigt worden.

## **5.2.2 Regionalplan**

Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ für die Region Uckermark-Barnim ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Schorfheide gehört gemäß (G) 1.1 zum „Weiteren Verflechtungsraum der Metropolen“ in der Region. In diesem Teilraum sollen gemäß Begründung zu G 1.1 die Entwicklungsimpulse, die sich aus der Nähe zu den Ballungsräumen ergeben, stabilisiert werden.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim liegt derzeit im Entwurf mit Beschluss der 40. Regionalversammlung vom 28.07.2023 vor. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 142 "Hermannsmühle" befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes Siedlung sowie des festgelegten Vorranggebietes Freiraumverbund.

Das großflächig ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Tourismus umfasst weite Teile des Gemeindegebietes und u.a. den Geltungsbereich. Aufgrund der geringen Flächengröße wurde die Konversionsfläche nicht als Vorbehaltsgebiet Gewerbe ausgewiesen.

### **5.2.3 Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

Die in der Gemeinde Schorfheide festgesetzten Naturschutzgebiete (NSG) – Buckowseerinne, Kienhorst / Köllnssee / Eichheide, Rarangseen, Finowtal-Pregnitzfließ, Schnelle Havel – und Landschaftsschutzgebiete (LSG) – Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin sowie Obere Havelniederung – befinden sich jeweils in deutlich räumlicher Entfernung zu dem vorliegenden Geltungsbereich.

### **5.2.4 Wasserschutzzonen-Verordnung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 festgesetzten Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow).

### **5.2.5 Wald**

Nach dem Schreiben der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, vom 30.10.2020 befinden sich keine Waldflächen nach Waldgesetz innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

### **5.2.6 Altlasten**

Die Fläche wird lt. Schreiben des Landkreises Barnim vom 30.10.2020 im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als „02 FRAN 082 Bäckerei / Lagerobjekt“ geführt. Aufgrund der historischen Nutzung (ehemalige Militärliegenschaft) ist von Vorbelastungen auszugehen. Durch eine Erstbewertung im Jahr 1994 und einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1996 sind stofflich-schädliche Bodenveränderungen mit Umweltrelevanz, jedoch kein Eintrag in das Grundwasser festgestellt.

Mit den Rückbaumaßnahmen der baulichen Anlagen werden die jeweils angetroffenen Schadstoffe beseitigt. Bei als saniert bezeichneten Altlasten ist jedoch zu beachten, dass regelmäßig nur der Sanierungsumfang bewältigt wird, der den Anforderungen im Hinblick auf die geplante Nachnutzung entspricht. So erfolgt zum Teil nur ein oberirdischer Abbruch. Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Rückbau- (Fundamente, Keller ) oder Gefahrenabwehrmaßnahmen notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen. (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG)

Generell ist bei zukünftigen Baumaßnahmen, wie Abbrüche, Entsiegelungen, Tiefbau usw., die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.

### **5.2.7 Kampfmittel**

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit Schreiben vom 20.10.2020 mit, dass bei konkreten Bauvorhaben ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige

Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der Landkreis Barnim teilt dazu mit Schreiben vom 30.10.2020 mit, dass sich der Geltungsbereich in einem Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen befindet.

### **5.2.8 Denkmalschutz**

Mit Schreiben vom 30.10.2020 teilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches und seiner Nähe keine Baudenkmale befinden.

Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Daher gelten die Maßgaben des § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), wonach die bei Erdarbeiten entdeckten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen sind.

### **5.2.9 Kampfmittel**

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2020 teilt der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Behörde über das Beibringen einer Munitionsfreiheitsbescheinigung auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsfläche entschieden wird.

### **5.2.10 Luftfahrtbelange**

Mit Schreiben vom 16. November 2020 teilt die Gemeinsame Ober Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass sich der vorliegende Bebauungsplan im Bereich der Horizontalfläche des Verkehrslandeplatzes (VLP) Eberswalde-Finow befindet. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem Flughafenbezugspunkt (FBP). Für den FBP ist ein Höhenbezugspunkt von 35,3 m ü. NHN festgesetzt.

Aufgrund der Entfernung von 2,2 km zu dem FBP befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

## **5.3 Örtliche Planungen und Vorgaben**

### **5.3.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches deutlich überwiegend als Gewerbebaufläche dar. Aufgrund eines verbesserten Freiraumverbundes soll eine im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche für die Entwicklung und Erhaltung von Natur und Landschaft zugunsten einer bislang für die gewerbliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche getauscht werden.

Abb. 2: Darstellung Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.02.2009



Quelle: Vermesserplan von ÖBVI Christop Kühne, Schorfheide, Stand 13.08.2020 (mit eigenen Darstellungen)

Abb. 3: Darstellung Flächennutzungsplan gemäß Beschluss zur Fortschreibung vom 13.02.2019



Quelle: Vermesserplan von ÖBVI Christop Kühne, Schorfheide, Stand 13.08.2020 (mit eigenen Darstellungen)

Dieser Flächentausch ist bereits zeitlich vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Zuge des Maßnahmenkonzeptes für den Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Areal zwischen der Gemeinde Schorfheide und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des

Landkreises Barnim vereinbart worden. Hintergrund dieses Tauschprozesses war, dass mit den nördlichen Flächen deutlich verbessert der beabsichtigte Biotopverbund hergestellt werden kann. Denn sie ist:

- a) aus botanischer Sicht (brache, artenreiche Frischwiese mit Halbtrockanrasen-Arten, Berghaarstrang),
  - b) aus herpetologischer Sicht (Zauneidechsen, Kontakt zum Ringelnatter-Revier) sowie
  - c) wegen des Aktionskreises von Biber und von Amphibien rund um die Tongrube
- wesentlich wertvoller als die halbschattigen Birken-Bereiche zur Biesenthaler Straße.

Auf der Grundlage der geänderten Flächenkulisse ist Ende 2020/Anfang 2021 dann das Maßnahmen- und Pflegekonzept in enger Abstimmung mit der uNB angepasst worden. Im Fazit ist festzuhalten, dass aus fachlicher Sicht der Flächentausch positiv zu bewerten ist. Denn die Funktion der Tauschfläche im Norden ist hinsichtlich des Leitgedankens von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als vorteilhafter zu beurteilen als die seinerzeit lt. FNP dargestellte Fläche westlich des vorliegenden Geltungsbereiches.

Die Tauschflächen umfassen mit etwa 2 ha bisherige Freifläche, die dem Gewerbegebiet zugeordnet wird und mit etwa 2,3 ha bisherige Gewerbebaufläche, die Bestandteil des Biotopverbundes wird und weisen demnach eine vergleichbare Größe auf. Beide Teilflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide. Sämtliche Flächen des geplanten Biotopverbundes sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen, die sowohl im Rahmen des Abbruchkonzeptes der ehemaligen militärischen Nutzung als für Bebauungspläne zur Verfügung stehen. Nach dem mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim vereinbarten Flächenpool werden die Kompensationsflächen dauerhaft für die natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gesichert. Darüber hinaus hat die Gemeinde Schorfheide zum dauerhaften Erhalt die Tauschfläche im Norden als Bestandteil des Biotopverbundes grundbuchlich zugunsten des Landkreises Barnim sichern lassen. Damit ist unabhängig von Bauleitplanverfahren gewährleistet, dass der ursprüngliche Entwicklungsgedanke der Gemeinde Schorfheide – Bestandteil des Gewerbegebietes – nicht mehr realisiert wird. Somit scheidet ebenso eine von Bauleitplanverfahren unabhängige bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche, die ohnehin aufgrund der Lage der Tauschfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig wäre.

Damit ist selbst die Grundkonzeption des FNP für diesen kleinen Teilbereich gewahrt. Denn die Fläche, die nach dem wirksamen FNP dem Biotopverbund zugeordnet werden sollte, entfällt nicht; sie wird im räumlichen Zusammenhang und unter ökologischen Aspekten neu geordnet.

Weil der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Grundzüge für das gesamte Gemeindegebiet definiert und die unterschiedlichen Nutzungen in einer geringen Detailschärfe dargestellt werden, sind auf der Ebene des Bebauungsplanes – dem nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht die Funktion eines schlichten Vollzugsaktes zukommt – die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren.

Das für den Flächennutzungsplan besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Ob die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt. Angesichts der Gesamtgröße des Gemeindegebietes von fast 237.000 ha werden die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsicht durch den

Flächentausch von etwa 2 ha nicht berührt. Denn die dem FNP zugrunde liegende Konzeption bleibt insgesamt schlüssig.

Durch den beabsichtigten Flächentausch Gewerbe – Freiraum wird die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes beibehalten. Denn die mit den gemeindlichen Zielen beabsichtigte Einbindung der wirtschaftlichen Nutzungen in den Siedlungs- und den Freiraum kann durch das nunmehr beschlossene Flächenregime verbessert umgesetzt werden. Die Siedlungsentwicklung wird in Richtung Südwesten deutlich durch einen zusammenhängenden Biotopverbund begrenzt.

Mit der am 13. Februar 2019 beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die zuvor beschriebene Aufteilung zwischen Gewerbebauflächen und Grün- und Freiflächen Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Derzeit erfolgt die frühzeitige Beteiligung zu dem FNP, der die getauschten Flächen darstellt. Weil das so genannte Parallelverfahren nach den Ausführungen des Bundesgesetzgebers nicht in einer unmittelbaren zeitlichen Übereinstimmung erfolgen muss, ist demnach der Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide. Daher konnte sie den Flächentausch vornehmen, ohne Gefahr zu laufen, dass das Grundkonzept der freiraumplanerischen Ziele nicht funktioniert. Erforderlich geworden ist der Flächentausch, weil im Zuge der definierten Entwicklungsziele für den Bereich (vgl. UWEG, seit 2017: Kompensationsfläche „Rückbau vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen / Anlage naturnaher Laubwälder und Laub-Mischwälder) und dem darauf abgestimmten Pflegekonzept mit Artenschutzfachbeitrag festgehalten wurde, dass der beabsichtigte Biotopverbund mit dem Flächentausch ökologisch sinnvoller ist. Diese Abstimmung wurde in enger Zusammenarbeit der Gemeinde Schorfheide und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim geführt. Der Flächentausch ist im Zuge des Pflegekonzeptes (vgl. UWEG 2018) vorgenommen worden, „... *um unter Einschluss wertvoller Frischwiesenbereiche mit Berg-Haarstrang und attraktiven Reptilienlebensräumen einen „grünen Korridor“ bis zum Feuchtbiotop „Tongrube“ herzustellen und gleichzeitig weniger wertvolle, aber gut von der Biesenthaler Str. her erschließbare Areale für Gewerbeansiedlung nutzen zu können.*“

Das zuvor benannte Pflegekonzept ist verbindlich zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt und teilweise bereits umgesetzt. Daher ist nicht zu erwarten, dass die im Norden nunmehr für den Biotopverbund vorgesehenen Flächen für gewerbliche Zwecke genutzt werden sollen. Daher ist auch die Berücksichtigung dieser Flächen bezgl. einer möglichen Erschließung nicht erforderlich.

### **5.3.2 Klarstellungs- und Abrundungssatzung**

Nach der Klarstellungssatzung- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Schorfheide, Ortsteil Finowfurt befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Hermannsmühle“ außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **5.3.3 Lärmaktionsplan für die Gemeinde Schorfheide**

Im Zuge des Lärmaktionsplans für die Gemeinde Schorfheide (Stand Juli 2008) wurden die Schallemissionen insbesondere durch den Verkehr untersucht. Dabei wurden für die Siedlungsbereiche im Verlauf der Bundesautobahn BAB 11 und im Umfeld der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 167 hohe Emissionsbelastungen festgestellt. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich nach der Lärmkartierung Straße 2017 des Landesamtes für Umwelt

(seinerzeit LUGV) innerhalb des Lärmpegelbereiches am Tag mit 55 dB(A) bis 60 dB(A) und in der Nacht mit 45 dB(A) bis 50 dB(A).

Das für die Gemeinde Schorfheide empfohlene Maßnahmenkonzept zur Lärminderung sieht neben Geschwindigkeitsreduzierungen für die Bundesautobahn BAB 11 auch die Förderung des Umweltverbundes mit Minimierung des Anteils des motorisierten Verkehrs sowie die Herstellung des Umgehungsstraße B 167n vor.

Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Stand Oktober 2013) sind ergänzend zu den empfohlenen Maßnahmen mit Stand 2008 weitergehende Empfehlungen zur Ergänzung und zum Ausbau der im Gemeindegebiet – und hier insbesondere im Ortsteil Finowfurt – vorhandenen Siedlungsstrukturen formuliert. So sollen Wohn- und Gewerbestandorte dort verdichtet werden, wo zahlreiche Quellen und Ziele zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden können. In diesem Zusammenhang bietet der Ortsteil Finowfurt mit seinen kompakten Siedlungsstrukturen und der Verbindung nach Eberswalde auch mit dem Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs gute Voraussetzungen. Denn mit der Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Wohn- und Gewerbestandorte kann der Umweltverbund gestärkt und das Ziel der „kurzen Wege“ konsequenter verfolgt werden.

Mit der Unterstützung des betrieblichen Mobilitätsmanagements soll der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel gezielt durch Anreize und Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

#### **5.3.4 Stellplatzsatzung**

Die Gemeinde Schorfheide hat eine Stellplatzsatzung erlassen, bekannt gemacht am 11. Februar 2010, nach deren Maßgaben die vorzusehende Anzahl an Stellplätzen entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln ist. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### **5.3.5 Bebauungsplan**

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine wirksamen und zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne. Auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes selbst existiert kein Bauplanungsrecht.

## **6 Planungsgrundlagen**

### **6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18),

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schorfheide eingesehen werden.

## **6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung**

### **a) Siedlungsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Hermannsmühle“ befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Finowfurt zwischen vorhandenen Mischgebieten mit Wohnnutzung, Gewerbe, dem Bereich für Großveranstaltungen und Naturraum mit Wald. Neben der aufgelockerten Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern werden von der Biesenthaler Straße die gewerblichen Nutzungen erschlossen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an Freiflächen an.

Das Areal des Geltungsbereiches selbst ist baulich durch die ehemals militärische Nutzung geprägt. Auf der Grundlage der Artenschutzprüfung durch UWEG und mit Beschluss vom 24. Juni 2020 durch die Gemeindevertretung sind die Rückbaumaßnahmen der baulichen Anlagen zur Herrichtung der Flächen eingeleitet worden.

### **b) Verkehrserschließung**

Mit der Biesenthaler Straße und dem Hubertusweg ist die externe Erschließung für den Verkehr grundsätzlich gesichert. Über die Biesenthaler Straße und die Hauptstraße ist der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz (B 167) und darüber hinaus an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 11) gewährleistet.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen mit den Buslinien 905, 910 und 917 jeweils mit dem räumlich nächstgelegenen Haltepunkt „Post“ an der Hauptstraße. Es handelt sich dabei um regionale Verbindungen, mit denen mit Ausnahme der Linie 905 mit Haltepunkt am Bahnhof Groß Schönebeck, u. a. auch der Bahnhof von Eberswalde erreicht werden kann. Aufgrund der Entfernung zu dem Bushaltepunkt sollte eine verbesserte Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes in Betracht gezogen werden.

### **c) Technische Infrastruktur**

Die Versorgungs- und Entsorgungsleistungen sind in der Biesenthaler Straße und im Hubertusweg vorhanden. Von dort ausgehend können die für das Gewerbegebiet erforderlichen öffentlichen Anschlüsse organisiert werden, so dass die technische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Hermannsmühle“ grundsätzlich möglich ist.

### **Strom**

Anlagen und Leitungen sind nach Auskunft des Unternehmens e.dis vom 12. Februar 2021 innerhalb der Biesenthaler Straße und dem Hubertusweg sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhanden. Von dem im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Leitungsnetz kann die technische Erschließung des Plangebietes erfolgen. Für ggf. erforderliche Trafostationen steht der öffentliche Raum der Verkehrsflächen zur Verfügung.

## **Wärme**

Innerhalb der an den Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsanlagen sind die technischen Voraussetzungen für einen Wärmeanschluss vorhanden. Mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz werden – so es in Kraft tritt – gesetzlich einwandfreie Lösungen für die Wärmeversorgung zu prüfen sein.

## **Trinkwasser**

Mit Schreiben vom 9. November 2020 und zuletzt vom 23.10.2023 teilt der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde mit, dass eine Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasserversorgungsanlagen grundsätzlich möglich ist. Mit dem vorgeschalteten Trinkwasserversorgungsnetz kann am möglichen Einbindepunkt ein maximaler Summenvolumenstrom von 24 bis 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

## **Schmutzwasser**

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA) teilt mit Schreiben vom 23.10.2023 mit, dass die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabengebietes über den Schmutzwasserkanal in der Biesenthaler Straße erfolgen kann. Dabei ist die Tiefenlage des Gefällekanals zu beachten.

Der ZWA muss sich bei Gewerbe mit einem hohen Schmutzwasseranfall vorbehalten, Auflagen zur Vorreinigung bzw. zur temporären Rückhaltung des Schmutzwassers im Rahmen von Genehmigungsverfahren zuerteilen.

## **Löschwasser**

Laut Vertrag zur „Bereitstellung von Trinkwasser zum Zwecke der Brandbekämpfung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz“ zwischen der Gemeinde Schorfheide und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde ist im betrachteten Versorgungsgebiet kein Löschwasser ausgewiesen.

Die Löschwasserversorgung kann und wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 mit 96 m<sup>3</sup> /h über 2 h gesichert. Dazu wird ein Unterflurhydrant in den Straßenraum der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Gemeinde ist selbst Baulastträger und wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung den Standort – beabsichtigt ist ein Standort auf etwa der halben Länge – festlegen.

Darüber hinaus werden die Uferbereiche der Wasserflächen der so genannten Holzgrube (Flurstück 777) und der so genannten Badegrube (Flurstücke 442 und 443), die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, für die Wasserentnahme qualifiziert. Mit einer einfach befestigten Fläche soll die Löschwasserentnahme vereinfacht werden.

In Einzelfällen kann bei Gewerbebetrieben eine höhere Löschwasserversorgung notwendig werden, wenn einzelne Brandabschnitte eine Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> überschreiten. Die erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf sind als Objektschutz zu berücksichtigen.

## **Telekommunikation**

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb der Biesenthaler Straße vorhanden. Darüber hinaus sind die Flächen im südlichen Abschnitt der Biesenthaler Straße als Ausbauggebiet für das Breitbandprojekt des Landkreises Barnim festgelegt worden. Danach wird innerhalb des vorhandenen öffentlichen Straßenraumes der Biesenthaler Straße ein Glasfaserkabel für den möglichen Anschluss der dort vorhandenen Wohnbebauung verlegt. Eine Fortführung der Verlegung des Glasfaserkabels bspw. innerhalb der Planstraße ist nicht Bestandteil des Ausbauprogramms. Denn im Rahmen des geförderten Breitbandausbauprojektes des Landkreises Barnim werden ausschließlich Haushalte und Schulen innerhalb von Ausbaugebieten

angeschlossen, die aufgrund der entsprechenden Vorgaben des Bundes Ende 2016 ermittelt wurde. Gewerbebetriebe dagegen sind nicht Fördergegenstand.

Daher wird die Gemeinde Schorfheide im Zuge der Herstellung der Planstraße die Erschließung des Geltungsbereiches mit Glaserfaserkabeln im öffentlichen Straßenraum vornehmen lassen. Grundsätzlich werden Straßen in der Bauträgerschaft der Gemeinde ansonsten mit Leerrohren versehen, um die Verlegung von Glasfaserkabeln zu vereinfachen.

**6.3 Baulasten und Dienstbarkeiten**

Nach dem Kaufvertrag, den die Gemeinde Schorfheide zum Erwerb der Flächen der ehemaligen Heeresbäckerei abgeschlossen hat, sind Baulasten und Dienstbarkeiten nicht vorhanden (§ 1 Abs. 3).

**7 Fachgutachten zu dem Bebauungsplan**

**7.1 Lärm**

Für den Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ ist aufgrund der Lage seines Geltungsbereiches zu vorhandener Wohnbebauung sowie der Verkehrslärmbelastung der angrenzenden Straßen, insbesondere durch die BAB A 11 verursacht, ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden (vgl. GWJ, Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“, Stand 11.02.2022).

**7.1.1 Schutzziele und Eingangsdaten**

Zur Prüfung des Verkehrslärmeinflusses auf das Plangebiet sind Nachweisorte an den äußeren Baugrenzen gewählt worden. Für den Anlagenlärm sind außerhalb des Geltungsbereiches die Nachweisorte an den relevanten Bezugsimmissionsorten (BIO) in den Referenzhöhen angenommen worden, die eine vergleichsweise laute Nachweisebene der Lärmbetrachtung im Worst-Case-Szenario erlaubt. Als schutzwürdige Nutzung und damit Bezugspunkt außerhalb des Geltungsbereiches sind Wohnnutzungen an der Biesenthaler Straße sowie am Hubertusweg gewählt worden.

Entsprechend der räumlichen Lage und der Planungsabsichten der Gewerbeentwicklung sind die Schutzziele für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrslärm und Gewerbelärm wie nachfolgend aufgeführt gemäß den in der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm), der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthaltenen Baugebietslagen definiert:

Tab. 1: Schutzziele gemäß 16. BImSchV, TA Lärm und DIN 18005 für Baugebiete

Immissionswerte für:	Wohngebiet in dB(A)		Mischgebiet in dB(A)		Gewerbegebiet in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Schutzziel gegenüber						
Verkehrslärm (16. BImSchV):	59	49	64	54	69	59
Verkehrslärm (DIN 18005):	55	45	60	50	65	55
Gewerbelärm (TA Lärm):	55	40	60	45	65	50
Gewerbelärm (DIN 18005):	55	40	60	45	65	50

Die Schutzziele für das geplante Gewerbegebiet selbst sind wie nachfolgend angeführt definiert:

Tab. 2: Schutzziele des Gewerbegebietes

Schutzziel gegenüber	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Verkehrslärm	65	55
Gewerbelärm	65	50

Die maßgeblich emittierenden Quellen sind die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes einschließlich des anlagenbezogenen Verkehrs, die mit dem Verkehrsgutachten ermittelte Gesamtverkehrsbelastung sowie die Vorbelastung aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen im Umfeld.

### 7.1.2 Bewertung

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms keine Maßnahmen für das geplante Gewerbegebiet erforderlich sind, weil die ermittelten Beurteilungspegel mit 51 dB bis 58 dB am Tag und 45 dB bis 49 dB in der Nacht an den Immissionsorten deutlich eingehalten werden.

Hinsichtlich der mit gewerblichen Anlagen einhergehenden Geräusche empfiehlt der Gutachter in Anbetracht der angrenzenden Wohnbebauung die Festsetzung von Emissionskontingenten. Mit diesem Instrument können die städtebaulichen Planungsziele, die mit dem Gewerbegebiet verfolgt werden, und die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung harmonisiert werden. Durch das vorgegebene Emissionskontingent wird das Emissionsverhalten der gewerblichen Anlagen in Summe derart gesteuert, dass an den Objekten mit besonderer Schutzbedürftigkeit der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Objekte mit besonderer Schutzbedürftigkeit sind vorliegend die mit BIO gekennzeichneten Wohnnutzungen an der Biesenthaler Straße und am Hubertusweg. Deren Schutzwürdigkeit besteht aus der konkreten Nutzung sowie der aus dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu dem Transport- und Recyclingunternehmen an der Biesenthaler Straße resultierenden Vorbelastung. Entsprechend der konkreten Nutzung wird der Schutzstatus mit 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht gemäß einem Wohngebiet angenommen. Einschließlich der Vorbelastung durch das Transport- und Recyclingunternehmen ergibt sich der Gesamt-Beurteilungspegel (der Planwert) mit 49 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht bzw. 54 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Damit dieser Planwert eingehalten werden kann, sind die nachfolgend angeführten Emissionskontingente festzusetzen:

Tab. 3: Empfohlene Emissionskontingente

Teilfläche (TF)	Gebietsbezeichnung im Bebauungsplan	Emissionskontingent $L_{EK}$ (dB/m <sup>2</sup> ) Tag	Emissionskontingent $L_{EK}$ (dB/m <sup>2</sup> ) Nacht
TF 1	GE 1	54	45
TF 2	GE 2	50	42
TF 3	GE 3	50	42
TF 4	GE 4	57	40
TF 5	GE 5/GE 6	60	49
TF 6	GE 7	60	52

In Anbetracht der schutzwürdigen Nutzungen östlich und südöstlich des Geltungsbereiches und der geringeren Schutzwürdigkeit der Flächen im Westen und Nord-Westen empfiehlt der Gutachter die Festsetzung von Zusatzkontingenten. Die Zusatzkontingente ermöglichen höhere Gesamt-Immissionswerte innerhalb eines Richtungssektors, der in Richtung der Flächen mit geringerem oder nicht vorhandenen Schutzstatus orientiert ist. Ausgehend von dem im Plan definierten Bezugspunkt können die festgesetzten Emissionskontingente in einem Winkel zwischen 90 und 236 um 5 dB bis maximal 10 dB erhöht werden.

Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist für die Biesenthaler Straße und den Hubertusweg bis zu deren Knotenpunkt ermittelt worden. Dabei ist auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens der aus dem geplanten Gewerbegebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr in die Berechnung eingeflossen und die Differenz des Beurteilungspegels an den maßgeblichen Nachweisorten entlang dieser Straßen ermittelt worden. Maßgeblich für die Beurteilung der Auswirkungen durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr ist die 16. BImSchV. Danach sind für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht festgelegt. Die Berechnungsergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tab. 4: Ermittelte Lärmimmissionen an den Nachweisorten

Nachweisorte	Grenzwert Tag / Nacht in dB	Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV		
		Planung Tag / Nacht in Lr,A / dB	Bestand Tag / Nacht in Lr,A / dB	Differenz Tag / Nacht in Lr,A / dB
IOG 1 Biesenth. Str. 93	59 / 49	57,0 / 47,2	48,8 / 40,2	8,6 / 7,0
IOG 2 Biesenth. Str. 67	59 / 49	57,9 / 48,0	49,4 / 41,2	8,5 / 6,8
IOG 4 Hubertusweg 20	59 / 49	56,7 / 46,8	45,8 / 36,9	10,9 / 9,9
IOG 5 Biesenth. Str. 88	59 / 49	58,0 / 48,1	49,4 / 41,2	8,6 / 6,9

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr zwar eine Erhöhung der Lärmimmissionen von mehr als 3 dB erfolgt, jedoch keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV. Nach der 16. BImSchV müssen beide Kriterien – Erhöhung der Lärmwerte um mehr als 3 dB und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte – erfüllt sein, um einen immissionsschutzrechtlich begründeten Handlungsbedarf auszulösen. Das ist vorliegend nicht der Fall.

## 7.2 Verkehr

Mit dem beauftragten Verkehrsgutachten ist geprüft worden, ob der aus dem Geplanten resultierende zukünftig zu erwartende Verkehr von den relevanten – vorhandenen und geplanten – Knotenpunkten aufgenommen werden kann (vgl. Vestum, Berlin: Prognose des Verkehrsaufkommens für den Bebauungsplan Nr. 142, „Hermannsmühle“, Stand 09.09.2021). Dazu ist zunächst eine Verkehrszählung durchgeführt worden, um das Verkehrsaufkommen im Bestand zu ermitteln. Der Zusatzverkehr ist anhand der städtebaulichen Kennziffern sowie der gutachterlich angenommenen Nutzungsverteilung zwischen Büro und Gewerbe im Sinne von

Produktion, Logistik und Handwerk berechnet worden. Dabei hat der Gutachter den konservativen Ansatz gewählt, um ein Ergebnis abzubilden, das dem Worst-Case-Szenario entspricht.

Die zu betrachtenden relevanten Knotenpunkte sind laut Gutachter:

- Biesenthaler Straße / Luftfahrtmuseum / Recyclinghof / Zufahrt Gewerbe Süd,
- Hubertusmühle (Hubertusweg) / Zufahrt Gewerbe Nord,
- Hauptstraße / Biesenthaler Straße.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass mit den prognostizierten Ziel- und Quellverkehren die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten Biesenthaler Straße / Luftfahrtmuseum / Recyclinghof / Zufahrt Gewerbe Süd sowie Hubertusmühle (Hubertusweg) / Zufahrt Gewerbe Nord bei uneingeschränkter Befahrbarkeit als unkritisch eingestuft wird.

Zu dem Knotenpunkt Hauptstraße/ Biesenthaler Straße führt der Gutachter aus, dass aus dem Zusatzverkehr eine geringfügig höhere Auslastung der ein- und abbiegenden Fahrzeugströmen resultiert; jedoch ohne nennenswerte Erhöhungen des Sättigungsgrades und der mittleren Wartezeit. Im Vergleich zum Bestandsverkehrsaufkommen sollen demnach keine neuen Konfliktpotentiale zu querenden Fußgängern und Radfahrern verursacht werden. Für den Fall, dass sich aus Gründen, die nicht der vorliegenden Planung zuzuordnen sind, kritische Tendenzen abzeichnen, kann auf mögliche Maßnahmen – wie das Errichten eines Fußgängerüberweges, einer Lichtsignalanlage für Fußgänger oder eine Vollsignalisierung der Einmündung – zurückgegriffen werden

### **7.3 Altlasten**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und insbesondere dem Rückbau der ehemaligen militärischen Liegenschaften (Liegenschaften der Westgruppe der Truppen – WGT-Liegenschaft) sind die gutachterlichen Erkenntnisse aus der orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 1996 (vgl. Noell Umweltdienste aus der Bisantech GmbH: Orientierende Gefährdungsabschätzung der ehemaligen WGT-Liegenschaft „Lagerobjekt Bäckerei Finowfurt“ (02 FRAN 082)) vertieft auf mögliche Gefährdungen untersucht worden (vgl. UWEG Ingenieure und Analytik GmbH, Eberswalde: Altlastenerkundung (Detailuntersuchungen) auf der ehem. WGT-Liegenschaft Hermannsmühle in 16244 Schorfheide OT Finowfurt, Flur 13, Flurstück 820 und teilw. 823, Gefahrenbeurteilung, Stand 30.05.2022). Mit der orientierenden Untersuchung wurden seinerzeit nutzungsbedingte punktuelle Kontaminationen im Boden durch Mineralölprodukte (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt. Die Beprobung durch Grundwassermessstellen ergab, dass sich die Schadstoffe nicht ins Grundwasser ausgebreitet haben.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim bestand das Untersuchungsprogramm der vertieften Altlastenprüfung durch UWEG aus Rammkernsondierungen zur Analyse von Schwermetallen, MKW, BTEX und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in sämtlichen auffälligen Bereichen sowie Untersuchung sämtlicher Grundwassermessstellen auf die Parameter Schwermetalle (SM), MKW, BTEX und PAK.

Im Ergebnis der Detailuntersuchung hält der Gutachter von UWEG fest, dass keine wesentlichen schädlichen Verbindungen in Bezug auf die geprüften Schadstoffe nachgewiesen werden konnten. Es sei davon auszugehen, dass sich die punktuellen Kontaminationen aus der Altlastenuntersuchung von 1996 größtenteils aufgelöst haben bzw. mikrobiell abgebaut wurden. Lediglich an einer Messstelle wurde eine geringfügige Überschreitung des GFS beim Parameter Kupfer festgestellt (6,87 µg/l). Der Wert ist aus Sicht des Gutachters als unkritisch

zu bewerten. Die deutsche Trinkwasserverordnung schreibt bei Kupfer einen Grenzwert von 2,0 mg/l vor.

Hinsichtlich der festgestellten Schadstoffentlastung des Bodens ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten und für den Wirkungspfad Boden-Mensch kein weiterer Handlungsbedarf erkannt worden. Dagegen sind im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen mögliche schädliche Beeinträchtigungen vertieft zu prüfen. Auf dieser Ebene wird dann in Abstimmung zwischen der unteren Bodenschutzbehörde, der Gemeinde Schorfheide und dem Gutachter der erforderliche Umgang mit den Schadstoffen bezgl. Entsorgung, Sanierung, etc. festgelegt.

Mit dem vorliegenden Abfallwirtschaftskonzept zu den Rückbauarbeiten ist die Gefahrstoffsituation der baulichen Anlagen grundsätzlich bewertet worden. Zu den angetroffenen Materialien, wie Holzschutzmittel, Mineralfaserstoffe, Asbest und Quecksilber in Leuchtstoffröhren, sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Rückbauarbeiten, die fachgerechte Zwischenlagerung und Entsorgung aufgezeigt worden. Im Ergebnis werden sämtliche Schadstoffe beseitigt und das Areal für die beabsichtigten Nutzungen als Gewerbegebiet und Bestandteil des Biotopverbundes nutzbar sein. Bei den noch erforderlichen Abbrucharbeiten sollen durch weitergehende Schadstoffuntersuchungen konkretere Erkenntnisse zu dem Wirkungspfad Boden-Mensch ermittelt werden.

#### **7.4 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Umweltberichts.

## **8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 142 „Hermannsmühle“**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 8 BauNVO**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden. Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ergibt sich teilweise auch aus dem örtlichen Bedarf. So beabsichtigen einige Betriebe zu expandieren oder auch neue Geschäftszweige aufzubauen. Für diese Zwecke sind konkrete Entwicklungsmöglichkeiten auf Flächen des Geltungsbereiches diskutiert worden. Gleichwohl soll – dem Angebotscharakter entsprechend – das Gewerbegebiet offen für die Entwicklung in weiteren gewerblichen Bereichen sein. Damit kann flexibel auf Trends und Nachfragen reagiert werden.

Die Gliederung des Gewerbegebietes resultiert aus den verschiedenen Höhenbezugspunkten sowie den ermittelten Emissionskontingenten.

- 1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 bis GE 7.
- 2 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art (außer die gemäß TF 4), öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide festgehaltenen entwicklungspolitischen

Grundgedanken entwickelt. Daher sollen in Ergänzung des hohen Wohnanteils in dem Ortsteil Finowfurt die ehemals militärisch genutzten Flächen für gewerbliche Zwecke entwickelt werden können. Denn so können Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden, die einen Beitrag zu einem verbesserten Nutzungsmix innerhalb von Finowfurt darstellen können.

Der besonderen Lage des Geltungsbereiches Rechnung tragend, werden dabei aus dem Katalog des § 8 Abs. 2 BauNVO diejenigen Nutzungen als zulässig festgesetzt, die hinsichtlich des Störpotenzials für die angrenzenden Mischgebiete mit Wohnnutzung verträglich sind und deren Verkehrsaufkommen von der Haupterschließung, der Biesenthaler Straße, bewältigt werden kann.

Neben dem so genannten stillen Gewerbe mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch klassische Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors sowie Handwerksunternehmen zulässig sein. Mit diesen, als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen kann ein heute übliches Gewerbegebiet, das in den Ortszusammenhang eingebunden ist, entwickelt werden.

Ergänzt werden die allgemein zulässigen Nutzungen durch solche Anlagen und Betriebe, die nach gesonderter Prüfung ihrer Eignung für den Standort ausnahmsweise zugelassen werden können.

- 3 In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO,
  - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen dann zulässig sein, wenn deren Betrieb einen Standort in einem Gewerbegebiet rechtfertigt. Dazu gehören bspw. größere Sportstudios, Tennishallen, Pflegedienste mit angeschlossenen Sportbereichen, etc. Dagegen sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die auf zentrale Lagen und / oder Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen ausgerichtet sind, nicht zugelassen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke gehören nach § 8 BauNVO zwar zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen, sollen vorliegend jedoch ausnahmsweise zulässig sein, weil die Gemeinde bestens ausgestattet ist. Dabei handelt es sich i.d.R. um gut integrierte Anlagen, die von den Einwohnern angenommen werden. Zu diesen Sportanlagen gehören im Ortsteil Finowfurt u.a. die Tennisplätze im Zusammenhang mit der Schule an der Spechthausener Straße oder auch der Sportplatz an der Straße „Am Sportplatz“, der Skatepark an der B 167 sowie nördlich dieser Bundesstraße ein Basketballplatz.

Die Ausstattung der Gemeinde Schorfheide mit Sportanlagen ist somit – auch hinsichtlich der Unterhaltungskosten – ausreichend. Für zahlreiche Sportarten, wie u.a. Handball, Tennis, Volleyball, Fußball, Reiten oder Tanzen sind die erforderlichen Anlagen vorhanden. Daher soll durch den Ausnahmetatbestand eine weitere und vertiefte Prüfung zum Erfordernis von zusätzlichen Sportanlagen erfolgen. Mit dem Instrumentarium des Ausnahmetatbestandes ist auf der Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass eine weitere Anlage in einer eher dezentralen Lage erforderlich ist, ohne schädliche Auswirkungen für bestehende Einrichtungen und deren Unterhaltung hervorzurufen.

Mit der Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung besteht für die Gemeinde Schorfheide und die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Barnim ein Instrument, mit dem der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit geprüft werden kann. Denn der vorliegende Bebauungsplan kann als angebotsbezogener Bebauungsplan nicht sämtliche

Fallkonstellationen berücksichtigen. Gleichzeitig handelt es sich bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht um eine unzumutbare Einschränkung für die Grundstückseigentümerin und die zukünftigen Bauherren. Denn der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt mit dem Festsetzungskatalog gewahrt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand und in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung sind einige Betriebsformen, die der Kategorie der Gewerbebetriebe aller Art zugeordnet sind, ausgeschlossen.

- 4 In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
  - Beherbergungsbetriebe,
  - gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
  - Lagerhäuser und Lagerplätze,
  - Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - Tankstellen,
  - Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen).

Dass die weitergehenden regelmäßig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, ist der Umgebungsstruktur sowie der gemeindlichen Entwicklung insgesamt geschuldet. So ist in Anbetracht des räumlich nahe gelegenen Gewerbeparks mit großflächigem Einzelhandel und den in zentraler Ortslage entstandenen Strukturen mit Versorgungsinfrastruktur und Gastronomie die Entwicklung dieser Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht gewünscht. Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen vorhandene Anlagen und Einrichtungen geschützt und in ihrer Entwicklung nicht behindert werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Ortsrandlage stellt häufig eine deutliche bis zu große Konkurrenz zu den Betrieben in zentraler Lage dar. Denn die dort i. d. R. bestehende bauliche Kleinteiligkeit und ein reduziertes Stellplatzangebot ist für zahlreiche Angebotsformen nicht mehr interessant. So ist auch die zentrale Ortslage von Finowfurt von eher untergeordneter Bedeutung für die Versorgung. Ein erheblicher Anteil der Versorgung wird in dem vorhandenen Fachmarktzentrum mit großflächigem Einzelhandel gedeckt. Damit die zentrale Ortslage nicht weiter geschwächt wird und in Anbetracht des hohen Verkehrsaufkommens durch Einzelhandel sind jegliche Betriebsformen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe gehören dann als Gewerbebetrieb aller Art zu den zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes, wenn sie dem geschäftlichen und regelmäßig kurzzeitigen Aufenthalt von Gästen dienen. Aufgrund der Randlage des Geltungsbereiches und in Anbetracht des bestehenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde und auch im Ortsteil Finowfurt sind sie vorliegend als nicht zulässig definiert worden. Sollte der Bedarf nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten bekannt werden, sind zentralere Ortslagen zu bevorzugen.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie gestalterisch und funktional nicht in den Standort zu integrieren sind. Deren Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen

Geräusche weisen einen Störgrad auf, der die angrenzende Wohnbebauung unnötig beeinträchtigen würde. Unnötig auch deswegen, weil es sich aufgrund der Lage des Plangebietes bei der Frequentierung einer Tankstelle innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches in der Regel um zusätzlich Wege handeln würde. Dagegen kann die an der B 167 vorhandene Tankstelle im Zuge der ohnehin zurückzulegenden Wege angesteuert werden.

Lagerhäuser und demnach Gebäude ausschließlich für Logistik und Speditionen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand nicht zulässig. Derartiges Gewerbe zeichnet sich i.d.R. durch ein hohes Verkehrsaufkommen aus, das den sensiblen Knotenpunkt Hauptstraße / Biesenthaler Straße und insbesondere die verengte Fahrbahn an der Schleuse zusätzlich belasten würde. Denn es ist davon auszugehen, dass die Fahrer aufgrund des andauernden Zeitdrucks, unter dem sie arbeiten, eher die kurze Strecke über die Schleuse als die östliche Route zur B 167 wählen würden. Auch mit verkehrsordnenden Maßnahmen wäre diesem Thema nicht zu begegnen, weil ein entsprechendes Verkehrszeichen nicht existiert. Nicht umfasst von dieser Regelung sind Lagerhallen, die einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet sind.

Auch diejenigen Unternehmen und Betriebe, die einer hochwertigeren Nutzung des Gewerbegebietes entgegenstehen, sollen nicht zulässig werden. Dazu gehören gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen und Lagerplätze, die teilweise große Fläche beanspruchen, ihr Gewerbe öffentlich präsentieren und damit häufig verunstaltend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. So entstehen auf Lagerplätzen häufig Betriebe des Kfz-Handels mit einem Verkaufscorner und Abstellplätzen für die Kfz oder auch Umschlagplätze von Speditionen, die den hier beabsichtigten Gebietscharakter beeinträchtigen würden. Darüber hinaus sind derartige Unternehmen auf einen Standort mit „Laufkundschaft“ bzw. einen räumlich nahe gelegenen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz angewiesen.

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich dann ausgeschlossen, wenn diese Anlagen als Solitär – auch als Solarpark bezeichnet – und nicht im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden. Trotz des positiven Umwelteffektes dieser Anlagen hat sich die Gemeinde entschieden, keine Freiflächen-PV-Anlagen zuzulassen, weil diese viel Fläche in Anspruch nehmen und sich in diesem Bereich von Finowfurt nicht in den Siedlungsraum und das Landschaftsbild integrieren lassen. Stattdessen sollen die Flächen für eine Vielfalt an gewerblicher Nutzung vorgehalten werden. Darüber hinaus handelt es sich in Anbetracht der Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar daran angrenzend um einen weniger geeigneten Standort für die Nutzung von Sonnenenergie. Denn mit dem baumbestandenen Biotopverbund und der beabsichtigten Begrünung des Gewerbestandortes sind die dort angrenzenden Gewerbeflächen eher verschattet und in Richtung Wohnbebauung können negative Auswirkungen durch Reflexion entstehen.

Dagegen ist ein hinsichtlich der Raumnutzung verträglicher und standortgerechter Solarpark auf den Teilen des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow entstanden, die nicht mehr für den Luftverkehr genutzt werden.

Bordelle, Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, etc. sind nicht nur moralisch umstritten, sondern auch immer wieder Orte von Kriminalität. Daher sind diese Nutzungsarten mit ihrem so genannten Trading-down-Effekt im Umfeld von Wohnnutzung nicht zulässig. Denn das harmonische Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen soll weiterhin gewährleistet werden.

Gewerbebetriebe mit einer geruchsintensiven Nutzung sind i.d.R. nicht in einem Gewerbegebiet, das den nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten ist, zulässig. Dazu zählen bspw. gewerbliche Tierhaltungen, Lebensmittel verarbeitende Unternehmen, Klärwerke, etc. Derartige Unternehmen sind in einem Industriegebiet anzusiedeln, in dem

genau die gewerblichen Nutzungen anzusiedeln sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Somit ist von Unternehmen, von denen eine Geruchsbelästigung im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) ausgehen könnte, auf der Ebene des Bauantragsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der Immissionswerte zu erbringen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
  - Vergnügungsstätten.

Betriebswohnungen sind im digitalen Zeitalter insgesamt zunehmend seltener erforderlich. Aufgrund der kurzen Wege innerhalb und der ansonsten guten Erreichbarkeit von Finowfurt besteht auch keine Notwendigkeit für die Wohnform. Darüber hinaus wären gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des auch für produzierendes Gewerbe geplanten Gebietes und hinsichtlich der Verkehrsgeräusche durch die BAB 11 schwierig zu gewährleisten. Dagegen verfügt Finowfurt über besser geeignete Lagen für Wohnzwecke.

Da die Gemeinde Schorfheide mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein gesundes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen an der Biesenthaler Straße beabsichtigt, sind Vergnügungsstätten nicht nur bezogen auf mögliche Geräuschentwicklungen, sondern auch aufgrund ihres häufig moralisch-sittlich empfundenen Störgrades, ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die gewerbliche Entwicklung gutachterlich bzgl. des Lärms gewichtet worden. Eingeflossen ist das zukünftig zu erwartende Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie zulässiger sensiblerer Nutzungen, wie Büros, Dienstleistungen etc. innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei ist die angrenzende Wohnnutzung mit dem höheren Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes betrachtet worden, weil die Gemeinde Schorfheide sich dem Wohl der dort lebenden Menschen verpflichtet fühlt. Aus dieser Verpflichtung gewichtet die Gemeinde die Sensibilität der faktischen Nutzung höher als die Rechtslage, nach der ein Mischgebietscharakter lt. FNP zugrunde liegt. Auch aus der Tatsache, dass für den Recyclingbetrieb an der Biesenthaler Straße eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor dem Hintergrund eines Mischgebietes für die vorhandenen Nutzungsstrukturen vorliegt, soll kein geringerer Schallschutz abgeleitet werden. Vielmehr ist die damit verbundene Vorbelastung rechnerisch bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt worden.

Um das Nebeneinander dieser Nutzungen städtebaurechtlich einwandfrei zu ermöglichen, empfiehlt der Gutachter für das Thema Lärm die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691, die nach Abwägung sämtlicher Belange, festgesetzt worden sind:

Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 7 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereich Gewerbegebiet	$L_{EK}$ Tag	$L_{EK}$ Nacht	
GE 1	54 dB	45 dB	(TF 1 lt. Gutachten)
GE 2:	50 dB	42 dB	(TF 2 lt. Gutachten)
GE 3:	50 dB	42 dB	(TF 3 lt. Gutachten)
GE 4:	57 dB	40 dB	(TF 4 lt. Gutachten)
GE 5:	60 dB	49 dB	(TF 5 lt. Gutachten)
GE 6:	60 dB	49 dB	(TF 5 lt. Gutachten)
GE 7:	60 dB	52 dB	(TF 6 lt. Gutachten)

Im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 BauNVO werden für die jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente festgesetzt.

Zusätzlich werden für die weniger lärmsensiblen Richtungen – hier West und Nordwest – Zusatzkontingente festgesetzt. Damit kann ein Gewerbebetrieb bspw. seine bauliche Anlage mit Büros, Sozialraum, Sanitärräume oder ähnliches in Richtung Biesenthaler Straße / Hubertusweg orientieren und in nord- bis nordwestliche Richtung anschließend die Produktionshalle.

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um nachfolgend angeführte Zusatzkontingente:

Teilbereich Gewerbegebiet	$L_{EK}$ Tag	$L_{EK}$ Nacht
GE 1, GE 2, GE 3:	10 dB	10 dB
GE 4:	5 dB	5 dB
GE 5:	5 dB	10 dB
GE 6:	6 dB	6 dB

Sektor 110° / 236°; 0° entspricht Ost, gegen den Uhrzeigersinn. Bezugspunkt (Bezugskordinaten) des Richtungssektors: x: 33410595, y: 5854804.

Insgesamt ist die Entwicklung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Berücksichtigung gesunder Arbeitsverhältnisse der zulässigen sensibleren Nutzungen durch bspw. Bürotätigkeiten gewährleistet. Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Zwar handelt es sich bei den Regelungen nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist.

Insofern ist hier eine Konstellation gegeben, mit der die Festlegung von Emissionskontingenten in dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht nur erlaubt, sondern auch geboten ist. Denn bereits auf der Bauplanungsebene wird die Prüfung des verträglichen Nebeneinanders festgelegt, das dann im Zuge der Bauantragsverfahren durch Feststellung der Einhaltung der Emissionskontingente konkretisiert wird.

Die Emissionskontingentierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird auch nicht dazu führen, dass innerhalb des Gemeindegebietes von Schorfheide nicht mehr sämtliche nach § 8 BauNVO gelisteten Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Denn selbst im Ortsteil Finowfurt befinden sich Gewerbegebiete, in denen ohne Einschränkung nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe errichtet werden können.

So befindet sich an der Bundesstraße B 167 über den Bebauungsplan 02 „Gewerbepark Finowfurt“ ein großes Gewerbegebiet, für das keine Emissionskontingente festgesetzt sind. Auch wenn die im Zuge einer Änderung festgesetzten Immissionsregelungen mit den in Mischgebieten zulässigen Lärmwerten im Übergangsbereich von Gewerbegebiet / Wohngebiet rechtlich einwandfrei sein sollten, verbleiben dort größere und zusammenhängende Flächen für Gewerbe ohne Immissionsregelungen. Weitere Gewerbeflächen ohne Emissionskontingente sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE - Gemarkung Lichterfelde“ - 1. Änderung vorhanden.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 –21 a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Angebotscharakters des Bebauungsplanes mit den maximal zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO definiert.

Dazu sind zeichnerische Festsetzungen zu der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), maximal zulässigen Gebäudehöhe und zu der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 können die gewerblich zu nutzenden Flächen flexibel und auch in einem dem produzierenden Sektor gerecht werdenden Umfang bebaut werden. Denn insbesondere die Rationalisierung von Produktionsprozessen setzt eine hohe Funktionalität der Grundstücke voraus. So können Wege sicher und verkürzt genutzt werden, Arbeitsabläufe aufeinander abgestimmt und Kosten gespart werden. Die festgesetzte GRZ von 0,8 umfasst sämtliche baulichen Anlagen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind; so auch Stellplätze, Nebenanlagen, etc.

Damit kann gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ein Flächenkonzept für eine zukünftige gewerbliche Nutzung entwickelt werden, mit dem einer wirtschaftlich tragfähigen Basis und gleichzeitig weitgehend dem sorgsamem Umgang mit Fläche, Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Mit der festgesetzten GFZ von 2,4 und den maximal zulässigen drei Vollgeschossen wird sowohl die Funktionalität des Gewerbegebietes gewahrt als auch das vorliegend Geplante in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. Denn die innerhalb des umgebenden Mischgebietes vorhandene Höhenentwicklung beinhaltet regelmäßig ein- bis dreigeschossige Bauten. Mit den festgesetzten Baugrenzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die geplanten bis zu dreigeschossigen Gebäude in einem ausreichenden Abstand gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken errichtet.

Einer gesonderten Festsetzung bezgl. des § 19 Abs. 5 BauNVO, nach dem die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und

Windenergie überschritten werden darf, bedarf es nicht. Denn nach den o.a. Regelungen zu der Art der baulichen Nutzung sind Flächen für PV-Anlagen nicht zulässig. Der Ausschluss von Windenergieanlagen ist aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich, denn derartige Anlagen sind aufgrund des geringen Abstandes zu vorhandener Wohnbebauung ohnehin nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr wird – auch in Gewerbegebieten – oftmals oberirdisch organisiert. Als Anreiz, ihn nicht im wahrnehmbaren Raum vorzuhalten, wird die Herstellung einer Tiefgarage ermöglicht, ohne die städtebaulichen Kennziffern angleichen zu müssen.

1 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Danach sind unterirdisch hergestellte Garagen und Stellplätze nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Zu der Gesamtanlage einer Tiefgarage gehören sowohl die Stellplätze als auch die notwendigen internen Verkehrswege.

Die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage soll auch einen Anreiz für Investoren darstellen, deren zusätzliche Kosten zu tragen. Damit dient die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl auch der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern.

Regelungen, die sich aus § 19 Abs. 5 BauNVO ergeben, sind vorliegend nicht erforderlich. Denn nach der textlichen Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung sind Freiflächen für PV-Anlagen nicht zulässig. Der Ausschluss von Windenergieanlagen ist aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich, denn derartige Anlagen sind aufgrund des geringen Abstandes zu vorhandener Wohnbebauung ohnehin nicht zulässig.

### **8.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 BauNVO**

Die festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 12 m entspricht der Regelung zu den zulässigen drei Vollgeschossen und berücksichtigt gleichzeitig, dass die Geschosshöhe bei gewerblichen Anlagen höher als bspw. bei Wohngebäuden sein kann. Gleichzeitig kann somit das vertikale Volumen von eingeschossigen baulichen Anlagen mit nur einem Geschoss, wie bspw. Hallen, bauplanungsrechtlich gefasst werden. Denn die Geschossfläche ist für derartige Anlagen nur ein bedingt geeignetes Steuerungsinstrument. Nach dem Schreiben der Gemeinsame Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 16.11.2020 werden die Belange des räumlich nah gelegenen Verkehrslandeplatzes (VLP) Eberswalde-Finow nicht durch diese zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigt.

Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden Flugsicherungseinrichtungen des Verkehrslandeplatzes Eberswalde-Finow nach Aussage der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nicht gestört. Auch sind keine Beeinträchtigungen der Hindernisfreiheit, die mit 45 m Höhe über dem Flugplatzbezugspunkt (FBP) von 35,3 m ü. NHN angegeben ist, zu erwarten. Denn mit laut Vermessung vorhandenen Geländehöhen zwischen 32 m bis 35 m ü. NHN und der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 12 m wird mit dann insgesamt 44 m bis 47 m ü. NHN eine deutlich geringere Höhe als die maximal zulässige Gesamthöhe von 80,3 m ü. NHN erreicht. Jedoch behält sich die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vor, im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ggf. auch die Genehmigungsfähigkeit von temporären Luftfahrthindernissen, wie Baugeräte, Kräne, etc. zu prüfen.

Ausgenommen von der Regelung zur Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind technische Anlagen der Gebäudeausrüstung.

2 Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten.

Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Dabei handelt es sich in der Regel um bauliche Anlagen, die auf dem Gebäude aufgesetzt sind und damit die Höhe der Hauptanlage überschreiten. Das soll grundsätzlich auch bis zu 3 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig sein. Bei diesem Überschreitungsmaß ist eine prägende Wirkung durch technische Anlagen nicht zu erwarten und davon auszugehen, dass unter bauwirtschaftlichen Aspekten keine unbillige Härte gegenüber dem Bauherrn / den Bauherren entstehen.

Gleichzeitig wird den Vorgaben zu der Hindernisfreiheit für den Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow Rechnung getragen, nach denen sich die Horizontalfläche des Flugplatzes Eberswalde-Finow in einer Höhe von 80,3 m ü. NHN befindet.

Der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzulegende Bezugspunkt für die Festsetzungen zu der zulässigen Gebäudehöhe sind die in dem Planteil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), die sich an den Geländehöhen orientieren. Die Gesamthöhe eines Gebäudes wird von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zu dem obersten Dachabschluss gemessen.

1 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Da die Straße innerhalb des Geltungsbereiches, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, noch hergestellt werden muss und sich daraus eventuell notwendige Anpassungen und Änderungen hinsichtlich der dann tatsächlich vorhandenen Geländehöhen ergeben, ist der Spielraum von 1 m, den die Erdgeschossfußbodenhöhe die derzeit vorhandenen Geländehöhen überschreiten darf, festgesetzt worden. So können unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei erforderlichen erheblichen Geländemodulationen zumindest teilweise aufgefangen werden. Sollte dieser Spielraum nicht ausreichen, sollten weitere Anpassungen im Rahmen eines Bauantragverfahrens ermöglicht werden.

#### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches – an der Biesenthaler Straße – keine einheitlichen baulichen Fluchten ablesbar. Dort sind relativ große Versprünge zwischen Gebäuden und dem Straßenraum ebenso vorhanden, wie straßenbegleitende Bebauung.

Nach den Maßgaben des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen Baugrenzen durch Gebäudeteile i.d.R. in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist an den zu den öffentlichen Grünflächen orientierten Baugrenzen auch in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.

Zum Schutz der festgesetzten Grünflächen, zu denen der Abstand der Baugrenzen im Sinn der optimalen Grundstücksnutzung etwa 1 m beträgt, soll das vorliegend ausgeschlossen werden.

## 8.5 Erschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Biesenthaler Straße und den Hubertusweg gewährleistet. Von dort ausgehend ist sowohl der innergebietliche Verkehr als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien dem Grunde nach möglich. Der Geltungsbereich selbst wird durch eine Straße erschlossen, die die Verbindung zwischen dem vorhandenen externen Straßennetz herstellt. Die interne Erschließungsanlage ist in ihrer Ausbaubreite für den Begegnungsfall Lkw / Lkw, baulichen Anlagen für den nicht-motorisierten Verkehr sowie Pflanzstreifen bzw. Pflanzbeete für Straßenbäume konzipiert.

In Finowfurt soll ein zentraler Standort für Wertstoffcontainer eingerichtet werden. Dazu ist an der geplanten Straße eine Fläche festgesetzt worden, die gut angefahren werden kann und die sich gleichzeitig in ausreichender räumlicher Entfernung zu bestehenden Wohngebäuden an der Biesenthaler Straße befindet. Unmittelbar angrenzend ist ein Bereich für öffentliche Stellplätze definiert worden, damit der Straßenraum nicht durch haltende Pkw, mit denen i. d. R. zumindest größere Mengen an Wertstoffabfall transportiert werden, beeinträchtigt wird.

Eine weitere öffentliche Stellplatzanlage soll ein – wenn auch nur kleiner – Beitrag für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit Veranstaltungen sein. Die dort vorgesehenen Flächen können ebenso wie die im Zusammenhang mit der Planstraße beabsichtigten Parkplätze öffentlich genutzt werden. Eine Überschneidung der öffentlichen Nutzung mit Besuchern und Kunden der Gewerbebetriebe ist eher nicht zu erwarten, weil die Veranstaltungen überwiegend am Wochenende stattfinden.

Für das geplante Gewerbegebiet ist nach Informationen des Landkreises Barnim der Breitbandanschluss vorgesehen. Damit wird die Grundlage für die Ansiedlung von technologieorientierten, innovativen Unternehmen geschaffen. Auch wenn auf der Ebene des angebotsbezogenen Bebauungsplanes der Bedarf an Breitbandanschlüssen nicht konkret ermittelt werden kann, so ermöglichen die Flächenbilanz und die städtebaulichen Kennziffern mit Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl einen ersten Berechnungsansatz.

## 8.6 Schallschutz gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Lärmimmissionen sind in Anbetracht der räumlichen Nähe zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und vorhandenen Lärmquellen, wie die Bundesautobahn BAB 11 oder auch das südöstlich des Geltungsbereiches vorhandene Gewerbe und das Veranstaltungsgelände geprüft worden (vgl. Kap. 7.2)

Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass aus diesen Lärmquellen keine Maßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan abzuleiten sind.

## 8.7 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen sowohl der anteiligen Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Eingriffs, der Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum als auch der Erholungsnutzung. Denn der Ortsteil Finowfurt zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass sich Arbeitsplätze in räumlicher Nähe zu den Erholungsbereichen befinden und die Beschäftigten diese in ihren Pausen nutzen.

Innerhalb der festgesetzten und mit „C“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sind nur bauliche Anlagen für die öffentliche Nutzung, wie Wege oder Aufenthaltsbereiche, zulässig. Zulässig ist für diese baulichen Anlagen eine Versiegelung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von insgesamt 912 m<sup>2</sup>.

Damit kann der Lagevorteil des geplanten Gewerbegebietes mit dem Grundgedanken des vorbeugenden Gesundheitsschutzes verbunden werden. Daher können innerhalb der Grünflächen, die für Erholungszwecke definiert sind, die erforderlichen Anlagen, wie Wege und Flächen für Aufenthalt und Kommunikation, hergestellt werden.

### **8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff**

Gemäß § 1 BauGB sind zu dem vorliegenden Bebauungsplan die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft worden. In diesem Zusammenhang korrespondiert das mit den Abbrucharbeiten festgelegte Pflegekonzept und Artenschutzprogramm (vgl. UWEG) mit den Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. So wird bspw. die Beseitigung der Silbergrasfläche innerhalb der Biotopverbundflächen lt. Pflegekonzept ausgeglichen oder die erfolgten Baumpflanzungen, die teilweise von den Biotopverbundflächen in den vorliegenden Geltungsbereich reichen, in das Grünflächenkonzept des vorliegenden Bebauungsplanes integriert.

Ausgehend von dem Zustand der ehemals militärisch genutzten Fläche sind die vorhandenen Versiegelungen insofern in die Bilanz eingeflossen, als sie nicht bereits auf der Ebene der Abbrucharbeiten anderweitig vergeben sind. Der im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich ist weitgehend auf dieser Ebene erfolgt. Lediglich für das „Artenschutzhaus“ zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind über den vorliegenden Bebauungsplan weitergehende Maßnahmen definiert worden. Diese Vorgehensweise ist zwischen der Gemeinde Schorfheide und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises verbindlich abgestimmt. So ist ebenfalls die Beseitigung der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Silbergrasfläche im Zuge des Kompensationskonzeptes für die Abbruchmaßnahmen geregelt worden.

Die räumliche Nähe der geplanten Straße zu dem Artenschutzhaus führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Vögeln, die dort die Nisthilfen nutzen. Aufgrund der Höhenlage der Nistkästen sowie die festgesetzten umgebenden Heckenpflanzungen ist die Flughöhe von Vögeln ausreichend, um Kollisionen zu vermeiden. Auch zeigen realisierte Beispiele wie das Dorfgemeinschaftshaus an der deutlich stärker befahrenen Hauptstraße, dass das Nebeneinander von Verkehrsanlagen und Artenschutzmaßnahmen funktioniert.

#### **8.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Ein Aspekt der Eingriffsminderung besteht in der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von baulichen Anlagen, bei denen es sich anbietet. Dazu gehören bspw. Stellplätze – hier insbesondere für Pkw – oder auch Wege für die interne Erschließung der Bauflächen. Mit der Verwendung dieser Materialien soll ein möglichst geringer Abflussbeiwert (vgl. Umweltbericht zu dieser Begründung von maximal 0,25  $\Psi$ ) erreicht werden, so dass ein wesentlicher Anteil an Niederschlagswasser versickern kann.

1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen (die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrten, Lkw-Stellplätze und Fahrgassen) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Damit können anteilig die Boden- und Wasserfunktionen erhalten werden, ohne eine unverhältnismäßige Härte für die zukünftigen Bauherren darzustellen. So soll die Versiegelung auf

das notwendige Maß begrenzt und dadurch Boden und Grundwasser zumindest anteilig geschützt werden.

Der Schutz von Boden und Grundwasser erfolgt darüber hinaus anteilig durch die Versickerung von Niederschlagswasser, denn die belebte Bodenzone wird befeuchtet und das Grundwasser wird durch Niederschlagswasser angereichert. Mit den überwiegend vorhandenen Fein- und Mittelsanden, die durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt sind, ist zu erwarten, dass die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildungsrate beitragen.

2 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zu sammeln, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser wird im Zuge der baulichen Nutzung des Areals ggf. vor dem Hintergrund möglicher punktueller Bodenbelastungen erneut zu prüfen sein. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand zum Thema Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist nicht von Schadstoffeinträgen auszugehen. So führt der Gutachter zu dem Thema Altlasten aus, dass sich eine Gefährdung des Grundwassers aus den gewonnenen Ergebnissen nicht ableiten lässt (vgl. UWEG Ingenieure und Analytik GmbH, Eberswalde: Altlastenerkundung (Detailuntersuchungen) auf der ehem. WGT-Liegenschaft Hermannsmühle in 16244 Schorfheide OT Finowfurt, Flur 13, Flurstück 820 und teilw. 823, Gefahrenbeurteilung, Stand 30.05.2022).

Der Wortlaut der Festsetzung entspricht § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Danach ist auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu prüfen, dass der Boden im Bereich der Versickerungs- und Regenwassersammelanlagen schadstofffrei ist.

### **8.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Einzelbäume sind Kompensationen erforderlich, die teilweise innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgen können.

Zur Schaffung eines teilweise durchgrüneten Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Gewerbegebietes, auf der zentralen öffentlichen Grünfläche und entlang der Planstraße vorgeschlagen worden, die dem Freiflächengrundsatz der Landesplanung und Raumordnung zumindest teilweise Rechnung tragen können. Denn die Gehölzpflanzungen sollen dazu beitragen, ein grünes Band als Rückgrat des dann entstehenden Siedlungsraumes zu bilden. Dass es sich vorliegend nicht um eine Freiflächenplanung im nennenswerten Umfang handeln kann, ist der Notwendigkeit zur Schaffung von Angeboten für die gewerbliche Nutzung geschuldet. Gleichzeitig wird ein landschaftsbezogener Sichtschutz zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet geschaffen.

1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „A“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 100 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1, zwei Bäume gemäß Pflanzliste 2, fünf Heister und dreißig Sträucher gemäß Pflanzliste 4 und zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „B“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind

- a) je 1 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche 1,5 Sträucher gemäß Pflanzliste 6 wie nachfolgend angeführt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
- an der östlichen Grenze: eine einreihige Hecke in einer Tiefe von mindestens 1 m,
  - an der südlichen Grenze: eine zweireihige Hecke in einer Tiefe von mindestens 1,5 m,
  - an der westlichen und nördlichen Grenze: eine dreireihige Hecke in einer Tiefe von mindestens 5 m,
- und
- b) auf einer Fläche von mindestens 195 m<sup>2</sup> insgesamt 14 Bäume gemäß Pflanzliste 6 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „C“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkflächen“ sind auf mindestens 3.649 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche je 100 m<sup>2</sup> mindestens 7 Bäume gemäß Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen sowie mindestens 1.520 m<sup>2</sup> der Fläche als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
- 4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „D“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 27 Bäume in einem Abstand von 10 m untereinander gemäß Pflanzliste 1 sowie 40 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5 Entlang von Planstraße „A“ ist ein Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Tiefe als Wiese anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist eine Baumreihe mit insgesamt mindestens 47 Bäumen in einem Abstand von 10 m untereinander gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6 Für Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Baum in einer Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> Größe (Mindestbreite 2,5 m) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Gebäude auf mindestens 50 % der Dachflächen Dachbegrünung mit einer Kräuter-Gräser-Sedum-Flur (2/3 Sedum und 1/3 Kräuter und Gräser) vorzusehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau für die Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Alternativ kann ausnahmsweise an mindestens 3 fensterlosen Fassaden, die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sind, je laufendem Meter mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste 7 gepflanzt werden. Die Fassadenbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Klimaanpassung zu. Hitzestress innerhalb von Siedlungen kann gemindert und CO<sub>2</sub> gespeichert werden. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen somit insgesamt zur Klimaverbesserung bei. Darüber hinaus bieten Gehölze Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insektenarten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Allgemeinheit und insbesondere den Beschäftigten innerhalb des Geltungsbereiches als Erholungsfläche. Daher soll sie entsprechend gestaltet werden können. Gleichzeitig wird dort ein Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Damit eine stabile Pflanzung erzielt wird, sind die Art und die Anzahl der Gehölze von der Landschaftsplanerin konzipiert worden.

Für das Artenschutzhaus sind auf der Ebene des Pflegekonzeptes artenschutzrechtliche Maßnahmen zwischen der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vereinbart worden, die für seine Nutzung die hier festgelegte Bepflanzung des Areals und den freien Anflug des Gebäudes erfordern.

Die Bepflanzung der Planstraße dient der landschaftlichen Einbindung der Erschließungsanlage als Trittsteinbiotop zwischen den Freiflächen. Über den straßenbegleitenden Grünstreifen kann Niederschlagswasser versickern und somit das Grundwasser anreichern.

Mit der im Randbereich zur Biesenthaler Straße (Flächen „D“) vorgesehenen Vegetation soll die vorhandene Allee fortgeführt und gleichzeitig durch eher niedrig wachsende Sträucher die Einbindung des Gewerbegebietes in den Siedlungsraum von Finowfurt ermöglicht werden. Im Gegensatz zu der bisherigen Nutzung soll das Areal sichtbar und zur Umgebung geöffnet werden.

Positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wirkt sich Dachbegrünung aus, die zu einem günstigeren Mikroklima beiträgt. Denn ein erheblicher Anteil des auf der begrünten Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers wird von den Pflanzen aufgenommen und verdunstet. Über den Verdunstungseffekt wird die Temperatur merklich abgekühlt. Damit Dachbegrünung effektiv vorgenommen werden kann, ist der definierte Substartaufbau von 10 cm erforderlich. Der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht verdunstet, wird verzögert in das Grundwasser abgegeben, so dass es ebenso hier in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Mit den überwiegend anstehenden Fein- und Mittelsande, die eine hohe bis extrem hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, ist in Summe von einer sehr hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Mit der verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung ist demnach nicht von einer negativen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Kann in begründeten Fällen nachweislich aus bautechnischen, wie bspw. statischen Konstruktionsbedingungen und / oder betriebswirtschaftlichen Gründen keine Dachbegrünung vorgesehen werden ist alternativ die Begrünung von Fassadenbereichen als Ausnahme möglich. Eine zusätzliche Voraussetzung für Fassadenbegrünung ist die verbindliche Herstellung von drei Fassaden ohne Fensteröffnungen. Auch mit Fassadenbegrünung werden positive mikroklimatische Auswirkungen, wie Abkühlung durch Verdunstung oder verminderte Aufheizung des Mikroklimas, erreicht.

Die für die Pflanzmaßnahmen empfohlenen, überwiegend einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sollen sicherstellen, dass die Pflanzungen gut anwachsen und sich die Gehölze in die Nahrungsketten der lokalen Ökosysteme einfügen. Gleichzeitig tragen sie zu einer optischen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum bei. Bei der Pflanzenempfehlung für Fassadenbegrünung handelt es sich um robuste, in die Höhe wachsende sowie standortgerechte und insektenfreundliche Pflanzen.

### **8.8.3 Selbstverpflichtung der Gemeinde**

#### **a) Durchführung und Fertigstellung**

Die natur- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden Zug um Zug mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der ersten Pflanzperiode nach deren Fertigstellung durchgeführt.

#### **b) Bauzeitenregelung**

##### **Fledermäuse**

Rodungsarbeiten werden in der Zeit von Mitte März bis Anfang Mai bzw. Anfang Oktober bis Mitte November durchgeführt. In der Fortpflanzungszeit (Anfang Mai bis Ende September) werden in sensiblen Bereichen zusätzlich andere massive Beeinträchtigungen (z.B. Vibration durch Baumaschinen) vermieden. Vor Fäll- und Schnittmaßnahmen bei potenziellen Habitatbäumen erfolgt eine (ggf. endoskopische) Untersuchung auf Besatz. Die Maßnahmen werden durch einen Fledermausexperten begleitet. Ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG ist lt. Artenschutzfachbeitrag (vgl. UWEG 2020) auch zu stellen, wenn kein Besatz von Baumhöhlen durch Fledermäuse nachgewiesen ist.

Bei den für Fledermäuse angelegten Kunsthöhlen werden in einem Zeitraum von 5 Jahren jährlich 1-2 Sichtkontrollen als Erfolgskontrollen durchgeführt. Ab der Erstinstallation werden beschädigte oder nicht mehr vorhandene Kunsthöhlen jeweils in dem Jahr durch eine identische Kunsthöhle ersetzt.

### **Brutvögel**

Die Beseitigung von Gehölzen findet außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September statt.

Umfangreichere Bodenbewegungen werden außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt. Sollte eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen auf der gesamten Fläche nicht möglich sein, werden Revierbildungen von Bodenbrütern mit Beginn von Bodenbruten jeweils in dem Zeitraum Mitte März bis Anfang August durch regelmäßige Flächenbegehungen verhindert.

Zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln wird eine ökologische Baubegleitung mit deren Erfassung beauftragt.

Folgende Maßnahmen werden beachtet:

- Regelmäßige Kurzmahd der Bauflächen zur Vermeidung des Beginns von Bodenbruten über die gesamte Brutzeit.
- Nach der Beseitigung des Aufwuchses werden die Flächen alle 5 Tage auf evtl. angelegte Niststätten zu kontrolliert. Unvollständige Nester ohne Gelege werden entfernt.
- Gefundene Nester mit Gelege werden im Radius von 20 m von den Bautätigkeiten bis zur Beendigung der Brut ausgespart.

### **c) Ersatzquartiere**

Im Zuge der Rodungsarbeiten werden die Bäume auf Höhlen von Fledermäusen und Vögeln durch einen Fachmann geprüft. Vor der Entfernung von Höhlenbäumen werden umweltbaubegleitend artspezifische Ersatzquartiere als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) an Bäume und / oder Gebäude angebracht.

Sollten Ersatzquartiere umgehängt werden müssen, werden sie durch einen Sachverständigen auf einen möglichen Besatz überprüft. Bei einer Belegung wird mit dem Abnehmen des Ersatzquartieres gewartet, bis keine Belegung von Tieren nachzuweisen ist. Bei Brutvögeln erfolgt die Maßnahme rechtzeitig im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit. Die Gemeinde Schorfheide gewährleistet, dass ausreichend Potenzialflächen für Nistkästen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

### **d) Ersatzgehölz**

Ein für den Bebauungsplan Nr. 140 „Mischgebiet am Bahnhof“ erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte durch Baumpflanzungen, die im nordwestlichen Bereich bis in den Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan reichen (Flurstück 183). Mit Ausnahme

eines Laubbaumes mit einem Stammdurchmesser von 0,14 m sind diese Ersatzpflanzungen in die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzfläche) integriert worden. Der benannte Laubbaum wird von der Gemeinde Schorfheide in diese Anpflanzfläche umgesetzt.

**e) Rückbau**

Die im Geltungsbereich vorhandenen baulichen Anlagen werden mit Ausnahme des Bauwerks unterhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zurückgebaut. Auf der angrenzenden Kompensationsfläche wird das Pflegekonzept umgesetzt und in diesem Zusammenhang die vorhandene Bebauung entfernt.

**f) Baumersatz**

Damit der Verlust an Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden kann, werden durch die Gemeinde Schorfheide insgesamt 280 Bäume innerhalb des Ortsteils Finowfurt gemäß den Ausführungen des Umweltberichts gepflanzt. Die Gemeinde Schorfheide gewährleistet, dass ausreichend Potenzialflächen für Ersatzbaumpflanzungen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

**g) Silbergrasfläche**

Für die Beseitigung der Silbergrasfläche im Rahmen der Abbruchmaßnahmen ist im Dezember 2022 ein Antrag nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim eingereicht. Der Ersatz für diese Silbergrasfläche ist in dem Pflegekonzept für die Kompensationsfläche bereits vorhanden (vgl. UWEG 2020, 2021).

Aus dem Pflegekonzept und Artenschutzfachbeitrag (vgl. UWEG 2020, 2021) ergeben sich für die Gemeinde Schorfheide die nachfolgend genannten Regelungsbestandteile:

**h) Zauneidechse**

Die im Geltungsbereich angetroffenen Zauneidechsen wurden in den Jahren 2022 und 2023 im Zuge der Abbrucharbeiten vergrämt, gesammelt und in die in der Kompensationsfläche vorgesehenen Ersatzhabitats gebracht. Für das Jahr 2024 werden diese Maßnahmen abschließend vollzogen sein.

Es wird ein Antrag nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim eingereicht.

**i) Fledermäuse**

Als Ersatz werden für Fledermäuse insgesamt 33 Kästen mittlerer Größe sowie 11 Kästen mit größerer Dimensionierung auf der für das Abbruchkonzept abgestimmten Ausgleichsfläche angebracht.

**j) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei den gemäß textlicher Festsetzung VI, 2b vorzunehmenden Baumpflanzungen auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist der lt. Pflegekonzept und Artenschutzfachbeitrag von UWEG einzuhaltende Flugkorridor zu beachten.

## **8.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO**

Schotter-, Kies und Steingärten wirken sich negativ auf die Biodiversität und das Klima aus, da diese den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum bieten. Gleichzeitig wirken sie häufig wie eine Versiegelung des Bodens mit den entsprechenden negativen Folgen für die Bodenfunktionen und auf das Klima.

1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schottergärten unzulässig.
---

Der Landesgesetzgeber hat auf den zunehmenden Trend zur Anlage von Schotter-, Kies und Steingärten mit ihren negativen Folgewirkungen reagiert und unter § 87 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) das Verbot von Schottergärten ergänzt. Die Gemeinde Schorfheide, die bereits seit einiger Zeit dem zunehmenden Trend entgegenzuwirken versucht, greift nun diese Rechtsgrundlage auf und stellt gleichzeitig klar, dass zu den in § 87 BbgBO genannten Schottergärten auch solche aus Kies und Steinen gehören. Nicht umfasst sind von dieser Festsetzung Wege und Stellplätze sowie einzelne Steine zur Dekoration.

## 8.10 Hinweise

### Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide (derzeit in der Bekanntmachung vom 11. Februar 2010; die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schorfheide ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten) zu errichten.

### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit durch den Bauherrn / die Bauherren eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

### Luftfahrtbelange

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

### Schallschutz

Auf der Bauantragsebene ist die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 nachzuweisen.

### Niederschlagwasser

Eine Einleitung von Niederschlagwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage ist nicht zulässig.

### **Beleuchtung**

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

a) Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.

b) Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

c) Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

d) Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

e) Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden. Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum.
- Verwendung von staubdichten Leuchten.
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

## 9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland Gewerbegebiet	89.063	74,21
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.311	1,09
davon überbaubare Fläche	81.097	67,57
Öffentliche Grün- und Freifläche	22.278	18,57
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.095	6,74
Öffentliche Stellplatzfläche	536	0,45
Fläche für die Abfallentsorgung mit öffentlichen Stellplätzen	40	0,03
Geltungsbereich	120.012	100,0

## 10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde Schorfheide befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen sind mit der Biesenthaler Straße und dem Hubertusweg vorhanden. Davon ausgehend ist die geplante Erschließung für das Gewerbegebiet gesichert.

## 11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schorfheide Kosten für die Planungsmaßnahmen sowie für die Umsetzung der öffentlichen Flächen und Ausgleichsmaßnahmen.

## 12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

### 12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der geplanten Entwicklung als Gewerbegebiet gegeben.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.11.2020 wird diese Feststellung bestätigt.

### 12.2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“ entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schorfheide und ist somit aus diesem entwickelt.

Im Wirkungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wirksamen oder zur Aufstellung beschlossen Bebauungspläne vorhanden.

### **12.3 Erschließung**

Die Haupterschließung erfolgt von der Biesenthaler Straße, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist als Sammelstraße dazu ausreichend dimensioniert.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist davon auszugehen, dass das Areal mit Strom, Wärme, Telekommunikation, Wasser und Abwasser grundsätzlich über die Biesenthaler Straße anzuschließen ist. Von den in der Biesenthaler Straße vorhandenen Medien kann der öffentliche Anschluss erfolgen.

### **12.4 Umweltauswirkungen**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Mit den gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan hinsichtlich der vorzunehmenden Kompensation sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

#### **12.4.1 Artenschutz**

Mit den gutachterlich empfohlenen und zur Umsetzung verbindlich geregelten Ausgleichsmaßnahmen können die festgestellten Eingriffe derart kompensiert werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Erste Schritte sind mit den im Februar 2023 abgeschlossenen Herstellungsarbeiten bereits berücksichtigt worden. Die für die Kompensation ermittelte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schorfheide und wird von ihr für das beschriebene 20-jährige Pflegeregime auch in finanzieller Hinsicht gesichert. Der Artenschutz wird vollumfänglich berücksichtigt.

#### **12.4.2 Lärmimmissionen**

Vorliegend werden innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Emissionskontingente zum Schutz der benachbarten sensible Nutzungen festgesetzt. Für den Geltungsbereich selbst sind nach gutachterlicher Aussage keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die zulässig werdende Gewerbeentwicklung wird den gemeindlichen Zielen des Lärmaktionsplanes vollumfänglich gerecht. Denn mit dem Angebot für die Entwicklung erweiterter und / oder neuer Gewerbebetrieb entstehen zusätzliche Arbeitsplätze an einem Standort des Ortsteils Finowfurt, der gut erreichbar ist.

### **12.5 Fazit**

Insgesamt konnte mit der vorliegenden Planung eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die vorbelasteten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommenen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.

### 13 Quellenverzeichnis

GWJ, Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 142 „Hermannsmühle“, Stand 11.02.2022.

Noell Umweltdienste aus der Bisantech GmbH: Orientierende Gefährdungsabschätzung der ehemaligen WGT-Liegenschaft „Lagerobjekt Bäckerei Finowfurt“ (02 FRAN 082); Stand 30.05.1996.

Planungsbüro Dr.-Ing. Ditmar Hunger Stadt - Verkehr - Umwelt, SVU Dresden: Lärmaktionsplan Gemeinde Schorfheide, Abschlussbericht; Stand 11.07.2008.

Planungsbüro Dr.-Ing. Ditmar Hunger Stadt - Verkehr - Umwelt, SVU Dresden: Lärmaktionsplan Gemeinde Schorfheide Fortschreibung 2013, Abschlussbericht; Stand 30.10.2013.

UWEG Ingenieure und Analytik GmbH, Eberswalde: Altlastenerkundung (Detailuntersuchungen) auf der ehem. WGT-Liegenschaft Hermannsmühle in 16244 Schorfheide OT Finowfurt, Flur 13, Flurstück 820 und teilw. 823, Gefahrenbeurteilung, Stand 30.05.2022

Vestum, Berlin: Prognose des Verkehrsaufkommens für den Bebauungsplan Nr. 142. „Hermannsmühle“, Stand 09.09.2021